Договор управления с Управляющим

_____ 2007 г.

Собственники помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____
(Приложение № 1), именуемые в дальнейшем «**Собственники помещений**» с одной стороны, и

Управляющий (управляющая организация) директор ООО «Сантехстрой» Чуев Олег Михайлович, действующий на основании Устава
, именуемый в дальнейшем «Управляющий», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем.

1. Цели и предмет договора

1.1. Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников (и нанимателей), надлежащее содержание общего имущества дома, расположенного по адресу: _____ (далее – Дом), а также на предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Доме.

1.2. Для достижения целей Договора Управляющий по заданию собственников помещений в течение всего срока Договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, выступать посредником между и ресурсоснабжающими организациями с участием в расчетах при предоставлении коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего Договора.

1.3. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, содержится в Приложении № 2 к Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, оказываемых Управляющим, согласован сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющим по договору комиссии собственникам помещений, согласован сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.6. Общее имущество дома передается в управление на основании актов передачи в управление.

2. Права и обязанности сторон

2.1 Обязанности Управляющего

2.1.1. Эффективно управлять Домом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора для достижения целей, указанных в пункте 1.1 Договора, и критериев эффективности деятельности, указанных в пункте 7.1 Договора.

2.1.2. Осуществлять заключение договоров с исполнителями работ, включенных в План мероприятий на текущий год, экстренных и непредвиденных работ, и а также договоры с ресурсоснабжающими организациями. Договоры с ресурсоснабжающими

1

организациями для предоставления услуг из Приложения № 4 к настоящему договору заключаются от имени Управляющего и за счет собственников помещений. Комиссионное вознаграждение Управляющего за посредническую деятельность и участие в расчетах с ресурсоснабжающими организациями включается в плату за управление по настоящему договору.

2.1.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Собственников помещений и нанимателей, проживающих в Доме, информировать их о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и недопоставкам.

2.1.4. Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять

акты недопоставки, делать перерасчет платежей в связи с недопоставками услуг.

2.1.5. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением собственникам помещений и нанимателям расчетных документов (*счет-квитанций*) в установленные настоящим договором сроки.

2.1.6. Использовать полученные от *собственников помещений и нанимателей* денежные средства строго по целевому назначению (за исключением средств, вносимых в оплату услуг по управлению).

2.1.7. Приступить к исполнению договора не позднее 30 дней с момента его подписания сторонами.

2.1.8. Предоставлять собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

2.1.9. Информировать собственников помещений и нанимателей об изменении размера платы за услуги не позднее 30 дней до момента их применения

2.1.10. Представлять на утверждение собственникам помещений **План мероприятий на год (с разбивкой по кварталам) по содержанию и ремонту общего имущества дома и финансовый план на текущий год**

2.1.11. Открывать и вести накопительные расчетные и лицевые счета на ремонт дома. Не допускать использования средств с накопительных счетов не по целевому назначению.

2.1.12. Представлять на утверждение собственникам помещений предложения по сроку начала капитального ремонта, объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта или иные предложения, связанные с необходимостью проведения капитального ремонта Дома.

2.1.13. Отчитываться (*указать период*) перед собственниками помещений о выполнении Плана мероприятий на квартал/год и финансового плана, о проводимых мероприятиях и производимых накоплениях.

2.1.14. Качественно оказывать услуги, предоставляемые по настоящему договору (в соответствии с требованиями собственников помещений, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 г. № 170, и иной документации согласно действующему законодательству).

2.1.15. Гарантировать качество текущего ремонта 1 месяц , капитального ремонта два года.

2.1.16. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности собственников помещений по установленным платежам за коммунальные услуги,
за

2

содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. за капитальный ремонт.

2.1.17. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

2.1.18. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому

2.1.19. Обеспечивать сохранность общего имущества дома, полученного при передаче дома в управление (в т.ч. приборов учета и прочего оборудования)

2.1.20. Вести паспортную работу, осуществлять бесплатную выдачу собственникам помещений и нанимателям справок (*перечислить*)

2.2. Обязанности собственников помещений

2.2.1. Обеспечивать своевременное и полное внесение собственниками и нанимателями платы за услуги по настоящему договору, платы за капитальный ремонт в объеме не менее ____ % от начисленной за оплачиваемый период суммы.

2.2.2. Утверждать Планы мероприятий на год, планы проведения капитального ремонта

2.2.3. Использовать по целевому назначению общее имущество Дома, бережно к нему относиться

2.2.4. Предоставлять по требованию Управляющего необходимую для управления документацию

2.2.5. Уведомлять о начале работ по переустройству и/или переоборудованию

инженерного оборудования и конструктивных элементов жилого дома собственниками помещений

2.2.6. Назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ Управляющего и аварийных служб в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения собственников.

2.2.7. В случае обнаружении аварии на инженерном оборудовании внутри помещений собственников своевременно вызывать аварийную службу.

2.3. Права Управляющего

2.3.1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности;

2.3.2. Заключать договоры с исполнителями работ и поставщиками коммунальных услуг

2.3.3. Заключать договоры комиссии с собственниками помещений на предоставление коммунальных услуг

2.3.4. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;

- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников.

3

2.4. Права собственников помещений

2.4.1. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг

2.4.2. Составлять акты снижения качества услуг по управлению жилым домом и требовать снижения суммы платежей в соответствии с пунктом _____ настоящего договора

2.4.3. Содействовать Управляющему в работе с собственниками и нанимателями в пределах, отнесенных к его компетенции

2.4.4. Получать всю необходимую информацию о стоимости услуг, порядке начисления, причинах недопоставок услуг, планах мероприятий на текущий год, о порядке внесения платы за услуги и прочую информацию, которую Управляющий обязан ему предоставить в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством

3. Порядок определения стоимости услуг

Услуги по управлению

3.1. Плата за услуги и работы по управлению Домом утверждается в том же порядке, что и плата за содержание и ремонт общего имущества Дома.

3.2. Плата за услуги и работы по управлению включает комиссионное вознаграждение Управляющего за заключение от своего имени и за счет собственников помещений договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также за участие в расчетах с ними.

Услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома

3.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества Дома устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий Плана по содержанию и ремонту общего имущества Дома на текущий год.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома утверждается собственниками помещений на основе предложений Управляющего. Размер платы устанавливается сроком на один год.

3.5. Управляющий готовит предложения по размеру платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на основе утвержденного собственниками помещений Плана мероприятий на год по содержанию и ремонту общего имущества Дома (далее – План мероприятий).

3.6. При возникновении обстоятельств, невозможности выполнения Плана мероприятий из-за установленного размера платы Управляющий вносит на общее собрание собственников помещений предложения по увеличению размера платы, по сокращению Плана мероприятий или иные предложения, направленные на своевременное решение вопросов выполнения Плана мероприятий на год. Собственники помещений в этом случае вправе принять решение о проверке финансовой деятельности Управляющей компании в целях установления действительных причин недофинансирования (недостаточности финансирования) мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

Коммунальные услуги

3.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета (домовых, поквартирных), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления

коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. При отсутствии урегулированного порядка распределения показаний домового прибора между собственниками помещений и отсутствии (полном или частичном) поквартирных приборов учета данный порядок утверждается на общем собрании собственников помещений.

3.8. На услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления размер платы рассчитывается по утвержденным органами власти и/или местного самоуправления тарифам для населения.

Снижение качества услуг

3.9. Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок оформления актов недопоставок и перерасчета платежей

4.1. Оформление актов недопоставок услуг и перерасчет платежей осуществляется Управляющим в соответствии с настоящим договором и договорами на поставку жилищных и коммунальных услуг.

4.2. Собственник (*наниматель*), обнаруживший недопоставку, обязан немедленно сообщить о ней Управляющему. Управляющий обязан своевременно информировать собственников помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Собственник помещения, несвоевременно сообщивший о факте недопоставки, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Управляющим.

4.3. Управляющий, получивший заявку, проверяет обоснованность и масштабы собственников и нанимателей, которых затронула недопоставка, и вызывает представителя поставщика ЖКУ для совместных или повторных замеров/проверок качества. При обоснованности заявки, подтвержденной проверкой и/или замерами, управляющей компанией составляется акт недопоставки.

4.4. Приглашение поставщика ЖКУ для подписания актов недопоставок осуществляется в случаях, когда Управляющий предполагает возможное наличие вины поставщика ЖКУ в недопоставках.

4.5. Если Управляющий сам является поставщиком недопоставленных услуг, то акт составляется собственником помещения на основании заявки о недопоставке и подписывается заявителем (или двумя любыми жителями дома (подъезда), если недопоставка касалась всего дома (подъезда)), и Управляющим.

4.6. В остальных случаях акт подписывается Управляющим, поставщиком ЖКУ и заявителем. При отсутствии представителя поставщика ЖКУ (если он надлежаще уведомлен о встрече) акт подписывается представителем государственной жилищной инспекции, приглашаемом в этом случае) и является основанием для перерасчета.

4.7. При возобновлении услуги (качества услуги) Управляющий составляет акт о возобновлении услуги (качества услуги) и приглашает представителя поставщика ЖКУ для подписания.

4.8. Акт недопоставки оформляется в течение суток, исчисляемых от даты поступления заявки о недопоставке. Акт возобновления услуги (качества услуги) оформляется в течение суток с момента возобновления услуги, зафиксированной управляющим.

5

4.9. Для удобства использования актов для перерасчетов может составляться сводный акт недопоставки, содержащий:

- Время начала недопоставки

- Время окончания недопоставки

- Общее время отсутствия услуги/некачественной услуги

- Причины недопоставки (при возможности их точного установления).

Акт может содержать и другие сведения, отражающие особенности отдельных видов услуг.

Данный сводный акт, составленный на основе акта о недопоставках и акта о возобновлении услуг, подписывается только управляющим и используется при перерасчетах платежей населению.

4.10. Основанием для перерасчета платежей являются оформленные в установленном порядке акты. Порядок оформления актов устанавливается настоящим Договором и действующим законодательством.

4.11. Перерасчет платежей производится по итогам работы за месяц. При проведении перерасчета сумма снижения оплаты засчитывается в счет будущих платежей.

4.12. При прекращении услуг в связи с возникшими форс-мажорными обстоятельствами, а также при экстремальных ситуациях, угрожающих жизни людей, перерасчет за недопоставку не производится.

5. Порядок расчетов

5.1. Собственники помещений поручают Управляющему осуществление сбора платежей за содержание и ремонт общего имущества Дома и коммунальные услуги.

5.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества Дома и коммунальные услуги вносится собственниками помещений ежемесячно до 10 (иного) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. Плата за услуги вносится на основании счет-квитанций (иных платежных документов), предоставляемых управляющим не позднее 1 (иного) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.4. Собственники помещений и наниматели вносят плату Управляющему по адресу: _____ . (Если пунктов приема платы несколько, то рекомендуется делать

ссылку на Приложение к настоящему договору с перечнем пунктов приема денежных средств и режимом их работы).

5.5. Управляющий на основании доверенности от собственников помещений вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после начисления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. *Взысканные пени остаются в распоряжении Управляющего для покрытия расходов по обеспечению сбора платежей и/или для расчета с поставщиками и подрядчиками, предоставляющими ЖКУ.*

6

6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющим обязательств по договору

6.1. Критериями эффективности работы Управляющего являются:

Наличие утвержденных в срок Плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества дома, финансового плана к нему, других необходимых планов и документов

Наличие утвержденных тарифов платы за содержание и ремонт общего имущества дома

Предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества с надлежащим качеством и в объеме, не меньшем, чем утверждено в Плана мероприятий на соответствующий квартал (оценивается по исполнению Плана мероприятий, в том числе финансового плана, а также по количеству поданных жителями Дома заявок, жалоб на качество услуг)

Бесперебойное и качественное предоставление коммунальных услуг (допускается снижение качества по вине поставщика или форс-мажорным обстоятельствам, оценивается по случаям недопоставок по вине Управляющего)

Обеспечение уровня сбора платежей за услуги в размере _____ % от общей начисленной суммы по Дому

Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядчиками и поставщиками ресурсов, целевое использование собранных денежных средств (результаты проверок Ревизионной комиссии)

Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 № 170.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор заключается сроком на пять лет.

7.2. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока Договора, если иное не установлено самим соглашением.

8. Условия изменения и прекращения договора

8.1. Перечни, указанные в Приложениях №№ 1-3, могут быть изменены по предложению собственников помещений (на основании решения общего собрания собственников помещений Дома) и с согласия Управляющего.

8.2. Изменение и расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7

8.4. Управляющий за 30 дней до прекращения договора обязан передать техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением Домом, документы вновь избранной управляющей организации (управляющему) либо представителю от собственников помещений.

9. Прочие условия

9.1. Приложения № 1-3 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один оригинал договора хранится у Управляющего, второй оригинал – у выбранного общим собранием собственников лица.

10. Реквизиты сторон

Управляющий Собственники помещений

(Приложение 1а)

О.М.Чуев.

8

Приложение № 1

к договору на управление

Перечень собственников помещений,

являющихся стороной настоящего Договора

(подписной лист)

№ квартиры

ФИО или наименование собственника и/или его уполномоченного представителя

Паспортные данные или реквизиты собственника, адрес места жительства или почтовый адрес

Правоустанавливающий документ

Согласие
с условиями
договора и
ПОДПИСЬ

Приложение № 2

к договору на управление

Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома

№ п/п

Наименование объекта

Описание

объекта

(кадастровый номер, местоположение, площадь, границы и т.п.)

Назначение и функциональное использование

Особые

условия

1. Помещения:

- встроенные
- пристроенные
- отдельно стоящие (хозблоки, котельные, насосные и т.п.)

2. Инженерные сети:

- для систем водопровода
- для систем теплоснабжения
- для электросетей
- для систем водоотведения

3. Элементы внешнего благоустройства

4. Гаражи

5. Площадки для сбора бытовых отходов

6. Детские площадки

7. И т.п.

Установление сервитута и т.п.

Приложение № 3

к договору на управление

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома

1. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЬЯ

А. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов

1. Конструктивные элементы здания

1.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли, удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

1.2. Укрепление водосточных труб, колен, воронок.

1.3. Утепление оконных проемов в местах общего пользования, чердачных перекрытий, входных дверей, дымовентиляционных каналов.

1.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи, состояния продухов в цоколях зданий.

1.5. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.

1.6. Ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования.

1.7. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.8. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

1.10. Ремонт просевших отмосток.

2. Системы водоснабжения и водоотведения

2.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения: смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, прочистка внутренней канализации, 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, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.

2.2. Утепление трубопроводов водоснабжения и водоотведения в чердачных и подвальных помещениях.

2.3. Консервация, расконсервация и устранение незначительных неисправностей поливочной системы.

3. Системы электроснабжения

3.1. Устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения: смена (исправление) выключателей, мелкий ремонт электропроводки, протирка и смена перегоревших электрических лампочек на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

3.2. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

3.3. Проверка заземления ванн.

4. Системы отопления и горячего водоснабжения

4.1. Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения: регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, разборка, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.

4.2. Консервация системы центрального отопления.

4.3. Утепление трубопроводов отопления, горячего водоснабжения, бойлеров в чердачных и подвальных помещениях.

4.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и горячего водоснабжения.

5. Электроплиты

5.1. Проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа, осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

5.2. Измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни.

5.3. Измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии.

6. Газовые плиты с баллонным газом

6.1. Проверка соответствия установки бытовых газовых плит требованиям действующей нормативно-технической документации, проверка герметичности соединений плиты к газовому баллону и работы конфорок и жарочного шкафа.

7. Газовые системы, в т.ч. газовые плиты

7.1. Проверка соответствия установки бытовых газовых плит требованиям действующей нормативно-технической документации, проверка работоспособности кранов, установленных на вводе в дом, газопроводах и бытовых газовых приборах, герметичности газопроводов, аппаратов и приборов от крана на вводе здания до сопла горелок, прочистка горелок и регулировка горения газа в горелках и духовом шкафу и

Т.д.

8. Абонентские ящики

8.1. Проверка наличия и состояния абонентских ящиков.

8.2. Устранение незначительных неисправностей в абонентских ящиках.

Б. Содержание придомовой территории

1. Уборка придомовой территории

1.1. Холодный период: подметание свежесвыпавшего снега, сдвигание свежесвыпавшего снега, подсыпка территории противогололедными материалами, очистка территории от наледи и льда, уборка контейнерных площадок, очистка урн от мусора.

1.2. Теплый период: подметание территории, уборка газонов, выкашивание газонов, поливка газонов и зеленых насаждений, уборка контейнерных площадок, очистка урн от мусора.

2. Озеленение

2.1. Плановые и внеплановые (по заявкам) осмотры с целью определения состояния зеленых насаждений, цветников и газонов на придомовой территории.

2.2. Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями (цветниками, газонами, деревьями, кустарниками), подрезка деревьев, вырубка сухих деревьев и кустарников на придомовых территориях.

В. Содержание общего имущества дома

1. Уборка мест общего пользования

1.1. Влажное подметание и мытье коридоров, лестничных площадок и маршей.

1.2. Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода.

1.3. Мытье пола кабины лифта.

1.4. Влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолков кабины лифта.

1.5. Мытье окон.

1.6. Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

1.7. Влажная протирка стен, дверей, подоконников, отопительных приборов, плафонов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, абонентских ящиков, обметание пыли с потолков на лестничных клетках.

2. Обслуживание мусоропроводов

2.1. Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, дезинфекция.

2.2. Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов и мойка сменных мусоросборников.

2.3. Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода.

2.4. Дезинфекция мусоропровода.

3. Освещение мест общего пользования

4. Дезинсекция и дератизация

4.1. Плановые и внеплановые (по заявкам) осмотры с целью выявления наличия грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

4.2. Проведение работ по дезинсекции и дератизации в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях в соответствии с санитарными нормами и правилами.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ЖИЛЬЯ

1. Фундаменты.

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

2. Стены и фасады.

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

3. Перекрытия.

3.1. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

4.1. 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.

5.1. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещениях.

6. Межквартирные перегородки.

6.1. Усиление, смена, заделка отдельных участков.

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

7.1. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

8.1. Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Печи и очаги.

9.1. Устранение неисправностей.

10. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

10.1. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.

11. Внутренняя система отопления, горячего водоснабжения.

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

12. Внутренняя система водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

12.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.

13. Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит).

13.1. Установка, замена и восстановление работоспособности.

14. Мусоропроводы.

14.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

15. Внешнее благоустройство.

15.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, контейнерных площадок.

Примечание:

1. Объемы работ согласовываются сторонами в Плате мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества дома на определенный период

2. Содержание и ремонт помещений нанимателей, собственников и арендаторов выполняются за свой счет.

Приложение № 4

к договору на управление

Перечень коммунальных услуг

(образец)

1. Холодное водоснабжение многоквартирного дома
2. Горячее водоснабжение многоквартирного дома
3. Водоотведение в многоквартирном доме
4. Электроснабжение многоквартирного дома
5. Газоснабжение многоквартирного дома

6. Теплоснабжение многоквартирного дома