

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Тамбов

« 13 » декабря 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальный Сервис» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Субботиной Екатерины Сергеевны действующего на основании Устава предприятия, и собственники жилых помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Тамбов, улица Тулиновская, дом № 24, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

- 1.1. **Многokвартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом.
- 1.2. **Собственник** - физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Тамбовская область), муниципальное образование (город Тамбов), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющие право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 1.3. **Общее имущество** - имущество принадлежащее собственникам помещения в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а также иные объекты, указанные в п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, а также в разделе 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491), включая фасады зданий, внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- 1.4. **Управляющая организация** - юридическое лицо, уполномоченное общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.
- 1.5. **Управление многоквартирным домом** - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.
- 1.6. **Содержание общего имущества** - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.
- 1.7. **Текущий ремонт** - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
- 1.8. **Капитальный ремонт** - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.
- 1.9. **Плата за содержание и ремонт помещения** - обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.10. Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.11. Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.12. Коммунальные услуги - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, вывоз и утилизация ТБО.

1.13. Потребитель коммунальных услуг (потребитель) - собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом.

Управляющая организация обязуется за плату в течение действия Договора оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. По соглашению сторон Управляющей организацией могут осуществляться и иные виды услуг.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется технической документацией на этот дом. Состояние общего имущества на момент приема в управление указано в акте обследования, составляемом в присутствии собственников.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

При выполнении условий настоящего Договора Стороны обязаны руководствоваться действующими правовыми нормативными актами и инструкциями, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий, правилами пользования электрической и тепловой энергии, правилами безопасности в газовом хозяйстве, правилами безопасной эксплуатации лифтов, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующим данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. Осуществлять текущий и капитальный ремонт общего имущества согласно п. 18;21 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. № 491.

3.1.4. Обеспечить предоставление собственнику коммунальных услуг согласно Постановления Правительства от 06 мая 2011 г. № 354 в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.

При отсутствии приборов учета по письменному заявлению собственника с предоставлением подтверждающих документов производить перерасчет за коммунальные услуги при временном отсутствии проживающих в жилом помещении граждан (более 5 полных календарных дней).

3.1.5. С целью обеспечения предоставления собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени и за счет собственника договоры снабжения соответствующими коммунальными ресурсами.

3.1.6. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственником в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. Своевременно информировать собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.9. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии - немедленно.

3.1.10. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом на основании предложений, заявлений и жалоб собственника многоквартирного дома на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.11. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.12. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.13. Предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления посредством извещения и информации общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей компании, а также размещена в местах общего пользования в холлах (подъездах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома. Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственнику заказным письмом либо телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При этом отправление, направленное заказным письмом, считается сделанным на седьмой день после даты штемпеля почтового отделения места отправления. Уведомление (извещение, сообщение), переданное телеграммой, считается полученным в день отправления телеграммы. Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом полученными собственниками путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в многоквартирном доме или посредством вручения извещения-счета Собственнику либо любому из проживающих с ним лиц. Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организации лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Управляющей компании, считается ненадлежащим образом переданной.

в порядке установленном решением общего собрания собственников.

3.1.14. За 30 дней до истечения срока действия полномочий Управляющей организации:

- передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления домом.

3.1.15. Производить пересчет за некачественные и недопоставленные коммунальные услуги в месяце следующем за расчетным.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать меры по взысканию задолженности собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.2. В случае не внесения собственником платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги в течение 3 месяцев и более произвести отключение помещения от подачи коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых собственнику коммунальных услуг.

3.2.6. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

3.3.4. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные отведенные для этого места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов засоряющих канализацию, а также химических веществ.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии - в любое время.

3.3.9. Не производить переоборудование, переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.11. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.13. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.14. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.15. В случаях длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили холодного и горячего водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.16. Извещать управляющую организацию о всех изменениях в количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

3.3.17. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно Правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, переоборудование либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за работы и услуги указанные в приложении № 1. На момент заключения настоящего договора устанавливается размер платы за содержание и ремонт общего имущества в размере **5,81** рублей за 1 кв.м. общей площади помещения. Оплата собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

- плату по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (затраты Управляющей организации);

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, вывоз и утилизацию ТБО.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей

организации и устанавливается на определенный срок. Если общим собранием тариф не определен, то он устанавливается в соответствии с решением Тамбовской городской думы. Управляющая компания вправе, не чаще одного раза в год в период действия настоящего Договора проиндексировать размер платы за содержание, ремонт общего имущества (жилищные услуги) и за управление многоквартирным домом в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по городу Тамбову по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации или в соответствии с изменением минимального размера оплаты труда, установленного Федеральным законом.

4.3. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций.

4.4. расчетным периодом для оплаты за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01 по последнее число.

Срок внесения платежей собственником – до 10 числа месяца, следующим за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых собственнику Управляющей организацией не позднее последнего числа расчетного месяца.

4.5. Не использованное собственниками и иными лицами помещений не является основанием для не внесения платы за содержание и ремонт помещения и отопление.

В случае отсутствия в жилых помещениях, не оборудованных индивидуальными КИП, зарегистрированных лиц производить начисления за отдельные виды коммунальных услуг по нормам потребления, установленным в Тамбовской области, из расчета проживания одного человека.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

5.1. Настоящий Договор может быть изменен и (или) дополнен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если общим собранием собственников помещений многоквартирного дома работа управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и устанавливается срок для устранения нарушений.

5.3. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с собственника взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.4. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Договор может быть расторгнут:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора;
- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению (к которым относятся стихийные бедствия, противоправные действия третьих лиц и др.);
- по соглашению сторон;
- по иным, предусмотренным законодательством, основаниям.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового – администрации города Тамбова.

6.3. При наличии задолженности собственников за фактически оказанные услуги Управляющей организации на день расторжения настоящего Договора Управляющая организация вправе истребовать сумму задолженности в порядке, установленном законом.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организации проведение внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник - инициатор его созыва.

7.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок 1 год и действует с 01.01.2013 года.

8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении действия Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - перечень и стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.

Приложение № 2 - график выполнения работ, периодичность плановых и частичных осмотров инженерных коммуникаций и технических устройств.

Приложение № 3 - техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 - перечень технической документации на дом.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «КомСервис»

Юридический адрес: г.Тамбов, ул. Коммунальная, д. № 21 «а»; почтовый адрес:

г.Тамбов, ул. Чичканова, д. № 14 «б»

Р/сч. 407 028 1000 2 0000 025 20;

ИНН 6829083987;

ОКАТО 68401364000

ОКТМО 68701000; ОКПО 37680082;

БИК 047888760; ОГРН 1126829005050;

К/сч.30101810300000000760

Ярославский филиал ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г.Ярославль

т. 48-88-11

Директор

Е.С. Субботина



ГРАФИК
выполнения работ, периодичность плановых и частичных осмотров инженерных коммуникаций и технических устройств

№ п/п	Наименование инженерных коммуникаций и технических устройств	Профессия обслуживающего персонала	Периодичность
1	2	3	4
1.	Центральное отопление		2 раза в год
	-консервация и расконсервация систем центрального отопления	слесарь-сантехник	2 раза в год, по мере необходимости
	-регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек, их ремонт	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-регулировка и набивка сальников	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-уплотнение его сгонов	слесарь-сантехник	1 раз в год
	-очистка от накипи запорной аппаратуры, ремонт	слесарь-сантехник	1 раз в год
	-испытание систем центрального отопления	слесарь-сантехник	1 раз в год
	-промывка системы центрального отопления	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-отключение радиаторов при их течи	слесарь-сантехник	1 раз в год
	-очистка, ремонт грязевиков	слесарь-сантехник сварщик	2 раза в год
	-слив воды и наполнение водой системы отопления	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	слесарь-сантехник	1 раз в год
	-подготовка теплового узла к отопительному сезону	слесарь-сантехник	
2.	Водопровод и канализация		по мере необходимости
	-смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в помещении элеваторного узла	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-уплотнение сгонов	слесарь сантехник	при обнаружении
	-временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-консервация и расконсервация поливочной системы	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-прочистка дренажных систем	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-проверка исправности канализационной вытяжки	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-прочистка канализационных стояков	слесарь-сантехник	при обнаружении
	-устранение течи санитарно-технических приборов в помещении элеваторного узла	слесарь-сантехник	
3.	Электроснабжение		2 раза в месяц
	-осмотр освещения мест общего пользования и замена перегоревших электроламп и стартеров	электрик	по мере необходимости
	-укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	электрик	2 раза в год
	-прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	электрик	2 раза в год
	-проверка заземления электрокабелей	электрик	2 раза в год
	-замеры сопротивления изоляции трубопроводов	электрик	2 раза в год
	-проверка заземления оборудования	электрик	2 раза в год

Приложение № 3

Техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора управления.

Наименование имущества	Техническое состояние
1. Помещения:	
1.1. Технические помещения (колясочные, щитовые и т.п.)	Уд.
1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции)	Уд.
1.3. Лестничные площадки	Уд. Частичные сколы ступеней
1.4. Почтовые ящики	Треб. Ремонта
1.5. Подвалы	Частично захламлен
1.6. Чердаки	-
1.7. Вестибюли - состояние полов - состояние дверей	- частичное разрушение - уд.
1.8. Окна	Уд.
1.9. Камеры мусороприемников	-
1.10. Шахты лифтов	-
1.11. Проходные подъезды	-
2. Ненесущие конструкции:	
2.1. Входные козырьки у подъездов	Частично разрушены
2.2. Входные лестничные марши	Уд. Частичные сколы ступеней
2.3. Отмостка	Уд.
3. Сети водоотведения (канализации)	Неуд.
4. Электрооборудование	
4.1. ВРУ	Треб. Ремонт
4.2. Этажные щитовые	Треб. ремонт
4.3. Электроосветительная арматура	Местами отсутствует
4.4. Электросчетчики общего учета	Уд.
5. Газовые сети	
5.1. Запорная арматура	Уд.
5.2. Покраска	отсутствует
6. Сети отопления	
6.1. Задвижки	Треб. Ревизия или замена
6.2. Вентили	Треб. Ревизия или замена
6.3. Теплоизоляция	отсутствует
6.4. Количество хомутов	8
6.5. Элеваторные узлы	Уд.
6.6. Покраска	отсутствует
7. Сети ГВС	
7.1. Задвижки	Треб. Ревизия или замена
7.2. Вентили	Треб. Ревизия или замена
7.3. Покраска	
7.4. Теплоизоляция	
7.5. Количество хомутов	
8. Сети ХВС	
8.1. Задвижки	Треб. Ревизия или замена
8.2. Вентили	Треб. Ревизия или замена
8.3. Покраска	отсутствует
8.4. Количество хомутов	6
9. Крыша	
9.1. Оголовки	Уд.
9.2. Водосточные трубы, колена, воронки	-
10. Вентиляционные каналы	Уд.
11. Фундаменты	Уд.
12. Межпанельные швы	Местами нарушена гидроизоляция, выпадение кладки

