

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**

г. Сочи

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Орхидея»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шаповаловой Натальи Борисовны, действующей на основании Устава, с одной стороны и собственник жилых помещений (далее – Собственник) в квартире, № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенной по адресу:

в лице \_\_\_\_\_, действующего на  
(ФИО сособственника, контактный телефон)

основании \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.,  
(указать наименование и реквизиты документов, подтверждающих право собственности)

выданного \_\_\_\_\_  
(наименование органа, выдавшего, заверившего и зарегистрировавшего документы)

1) сособственник \_\_\_\_\_, действующий  
(ФИО сособственника, контактный телефон)

на основании \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.,  
(указать наименование и реквизиты документов, подтверждающих право собственности)

выданного \_\_\_\_\_,  
(наименование органа, выдавшего, заверившего и зарегистрировавшего документы)

2) сособственник \_\_\_\_\_, действующий на  
(ФИО сособственника, контактный телефон)

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.,  
(указать наименование и реквизиты документов, подтверждающих право собственности)

выданного \_\_\_\_\_,  
(наименование органа, выдавшего, заверившего и зарегистрировавшего документы)

3) сособственник \_\_\_\_\_, действующий на  
(ФИО сособственника, контактный телефон)

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.,  
(указать наименование и реквизиты документов, подтверждающих право собственности)

выданного \_\_\_\_\_,  
(наименование органа, выдавшего, заверившего и зарегистрировавшего документы)

4) сособственник \_\_\_\_\_, действующий на  
(ФИО сособственника, контактный телефон)

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.,  
(указать наименование и реквизиты документов, подтверждающих право собственности)

выданного \_\_\_\_\_,  
(наименование органа, выдавшего, заверившего и зарегистрировавшего документы)

именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор).

заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещениями, находящимися в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников

помещений в многоквартирном доме /приложение № 1/. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Решением общего собрания Собственников многоквартирного дома /протокол № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г/ на выполнение функций по управлению домом.

1.3. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему ремонту и прочим видам работ с нанимателями и арендаторами, со смежными организациями и поставщиками. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество собственника в многоквартирном доме определяется Статьей 36 Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, а также определяется техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в жилом доме и помещениями /жилыми и не жилыми/ является:

- **на системах горячего и холодного водоснабжения** – отсекающая арматура (первый вентиль) на стояке в подвальном и чердачном помещениях (МОП); стояки, проходящие по квартире не относятся к общему имуществу;
- **на системе канализации** – плоскость раструба тройника в подвальном помещении; стояки проходящие по квартире не относятся к общему имуществу
- **по электрооборудованию** – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу, даже если находится на лестничной площадке
- **по строительным конструкциям** – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещения (в соответствии с паспортом БТИ).

1.6. 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.

1.7. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, нести обязанность и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Предметом настоящего Договора является:

2.1.1. Оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома от имени Собственника и за его счет в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре,

2.1.2. В рамках содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме Управляющая компания обеспечивает оказание Собственнику услуг на основании “Перечня работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома” (Приложение № 2), и плана работ, согласованного на общем собрании собственников

2.1.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2 может быть изменен решением Управляющей компаний в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, п Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства №354 от 06 мая 2011 года, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Сочи.

## **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

### **3.1. Управляющая компания обязуется:**

3.1.1. Предоставлять услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту, в том числе: ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома

осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир или с пользователей помещений по договорам с собственниками

3.1.2. Представить за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора,

3.1.3. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее дня следующего за днем подписания договора.

3.1.4. Производить начисления платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателям жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в размере, установленном и принятом общим собранием.

3.1.5. Проводить проверки газового оборудования и вентиляционной системы в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов и на основании заключённых договоров со смежными организациями: при наличии средств на доме работы проводить за счёт средств содержания дома, а при их отсутствии - за счёт средств собственников (нанимателей) дома.

### **3.2. Управляющая компания имеет право:**

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.1.1 Если Собственники ранее заключили напрямую договора с ресурсоснабжающими организациями о предоставлении им коммунальных услуг и непосредственной оплате их в эти организации, то ООО «Орхидея» не берёт на себя обязательство выступать посредником между ресурсоснабжающей организацией и Собственниками.

3.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. Сдавать в аренду подвальные, чердачные помещения, мансарды и площадь стен /для размещения рекламы/ многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников дома.

3.2.4. Предупредить Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников, либо третьих лиц.

3.2.5. Вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, Управляющей компании, с обязательным составлением акта.

3.2.6. Взыскивать с Собственника ущерб, причиненный местам общего пользования и жилым помещениям, принадлежащим на праве собственности другим собственникам либо предоставленным в пользование нанимателям, по вине Собственника.

3.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией многоквартирного дома представлять перед Исполнителями интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.2.8. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

### **3.3. Собственники обязуются:**

3.3.1. Использовать жилое помещение только для проживания, а нежилое по назначению.

3.3.2. Поддерживать 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.

3.3.3. Получать предварительное согласие Управляющей компании при осуществлении переустройства и перепланировки (реконструкции) помещения, реконструкции отопительных систем, общих систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции. Указанные работы производить только в целях повышения благоустройства, не ухудшая жилищных условий иных Собственников и третьих лиц.

Не допускать проведения в помещении, местах общего пользования работ, приводящих к их порче.

3.3.4. 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 жилого помещения на основании предъявленных счетов.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.5. Соблюдать следующие установленные правила:

- Правила пользования коммунальными услугами (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, пользование коллективной антенной и радиоточкой),

- Правила пользования помещениями, расположенных в жилых домах, содержания жилого дома и придомовой территории

- Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать

установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования санитарной, пожарной безопасности.

3.3.6. Допускать в занимаемое помещение работников Управляющей компании, а также представителей Исполнителя, уполномоченного Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварий, в случае необходимости - представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, получив предварительное уведомление об их посещении от Управляющей организации.

3.3.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования немедленно сообщать об этом Управляющей компании.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Получать коммунальные услуги и услуги по текущему содержанию и ремонту общего имущества жилого дома установленного качества в соответствии с установленными нормами и стандартами, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку квартиры (в установленном законодательном порядке), переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.

3.4.3. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

### **4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома, включающих в себя плату за услуги, перечисленные в п.3.1.4 настоящего Договора. Собранные денежные средства учитываются Управляющей компанией на едином счете, имеют целевое назначение и образуют фонд содержания, направляемого на обслуживание дома.

4.2. В соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ собственники и наниматели жилого помещения по договору социального найма или аренды жилого помещения обязаны уплачивать сумму, указанную в извещении (счете-квитанции) в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, либо, по согласованию сторон и на основе решения общего собрания собственников многоквартирного дома, порядок оплаты может быть изменен, то есть может производиться в текущем месяце до 25 числа. Управляющая организация направляет собственникам извещения (счет-квитанцию) с указанием суммы оплаты. Извещение (счет-квитанция) направляется Собственнику на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик Собственника в открытом виде (без конверта).

4.3. В случае не внесения собственниками помещений, или нанимателями жилого помещения по договору социального найма, или договору аренды жилого помещения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

**Неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение!**

4.4. В соответствии с положениями Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества...» прием платежей производится путем наличных и безналичных платежей в отделениях уполномоченных банков («Сбербанк» и др.) или почтовых отделениях ОАО «Почта России» в г. Сочи, в «Точке оплаты», а так же иных местах, определенных Управляющей организацией.

4.5. Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества оказываются Управляющей организацией **в пределах собранных средств**. Недопоставка услуг, связанная с неплатежами Собственника, не является основанием для перерасчета платежей.

4.6. Основной источник дохода УК «Орхидея» - выручка от реализации услуг по обслуживанию многоквартирного дома, а именно та её часть, которая остаётся за вычетом материальных, трудовых и денежных затрат на производство и реализацию этих услуг. Данная сумма составляет 20% от тарифа за содержание и обслуживание многоквартирных домов, которая обеспечивает рентабельность компании.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Управляющая компания несет ответственность за качество предоставляемых услуг, предоставляемых по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При несвоевременной оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги с Собственника взимается задолженность в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае просрочки внесения Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги Управляющая компания начисляет пени в соответствии с п.4.3. настоящего Договора.

5.4. Собственник несет ответственность в установленном законодательством порядке за:

- самовольное переустройство (реконструкцию) жилого помещения;
- разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества;
- несвоевременное внесение платежей за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

5.5. Управляющая компания не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению собственников.

5.6. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для непогашения имеющейся задолженности за услуги, предоставленные Обслуживающей организацией до момента перехода права собственности новому Собственнику.

5.6. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за услуги, плата, за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Обслуживающая организация вправе взыскать с Собственника плату, не полученную по настоящему Договору.

5.7. Собственник несет ответственность в соответствии с настоящим договором перед Управляющей организацией и третьими лицами за действия граждан, не зарегистрированных, но проживающих в квартире.

5.8. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Обслуживающей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Обслуживающей организацией и третьими лицами (другими Собственникам и членами их семей).

5.9. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, по вине собственника и лиц, проживающих в квартире, собственник несет расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ. Факт повреждения указанных конструкций, сетей и оборудования собственником устанавливается комиссионно представителями собственника и Управляющей организации.

## **6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Управляющая компания может расторгнуть настоящий Договор по собственной инициативе, письменно предупредив собственников многоквартирного дома о предстоящем расторжении Договора за 30 дней.

6.3. В случае неудовлетворительной работы Управляющей компании, Собственники решением общего собрания могут вынести решение о расторжении договора с Управляющей компанией, уведомив о своем решении не позднее чем за 60 дней, направив в адрес управляющей компании уведомление с приложенным протоколом общего собрания собственников, решений собственников.

6.4. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Расторжение или прекращение настоящего договора не означает прекращения обязательств собственников по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора, если такие обязательства собственников на момент расторжения или прекращения настоящего договора не выполнены.

## **7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

7.1. Собственники помещений многоквартирного дома ежегодно обязаны проводить Общие собрания, в соответствии с законодательством. Управляющая компания в случае необходимости может организовать общие собрания Собственников.

7.2. Обеспечить личное участие или присутствие, через доверенное лицо на общем собрании собственников,

либо организовать проведение собрания путем заочного голосования по инициативе собственника одного или группы.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

8.2. Настоящий договор действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6.

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

8.4. Настоящий договор имеет силу акта приема-передачи мест общего пользования вышеуказанного многоквартирного дома собственниками жилых помещений, располагающихся в этом доме, Управляющей организации для выполнения своих обязанностей по настоящему договору.

## 9. Адреса и подписи Сторон:

### Управляющая компания

ООО «Орхидея»  
ИНН 2317044427 КПП 231701001  
ОГРН 1062317012658  
р/с 40702810920010000216  
ЗАО Банк ЗЕНИТ г. Сочи,  
БИК 040396717, к/с  
30101810400000000717,  
Юр. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи,  
ул. Революции, д. 15, кв. 38  
Почтовый адрес: 354340, Краснодарский  
край, г. Сочи, ул. Молокова, д.44, оф. 407/2  
Тел/факс: 8 (862) 241-07-21  
Бухгалтерия: 8 (862) 241-07-51

Директор ООО «Орхидея»  
Шапалова Н.Б.

### Собственник

Фамилия \_\_\_\_\_  
Имя \_\_\_\_\_  
Отчество \_\_\_\_\_  
Паспорт : серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
Дата выдачи \_\_\_\_\_  
Кем выдан \_\_\_\_\_  
Код подразделения \_\_\_\_\_  
Место жительства : г. \_\_\_\_\_  
Свидетельство о собственности серия \_\_\_\_\_  
номер \_\_\_\_\_  
Кем выдано \_\_\_\_\_  
От «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Подпись собственника \_\_\_\_\_

## Приложения к Договору:

1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов
3. Обязательные услуги, которые не входят в тариф содержания и управления за 1 квадратный метр жилой площади помещения, утверждённый собранием собственников.
4. Свидетельство государственной регистрации на право собственности (Копия)

### **СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. фундамент дома;
2. подвальные помещения с вентиляционными окнами;
3. отмостка;
4. крыша и чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
5. крыльцо подъездов с козырьками;
6. стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
7. внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
8. входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок, балконные площадки на лестничных площадках;
9. коридоры, проходы с дверями и перегородками;
10. система вентиляции помещений дома;
11. общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
12. разводящие трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации по местам общего пользования
13. вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
14. заземляющие устройства;
15. электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
16. тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
17. пассажирские лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности (при наличии);
18. системы пожаротушения и дымоудаления (при наличии);
19. пожарные лестницы (при наличии);
20. придомовая территория с растениями и конструкциями в границах согласно инженерно-топографического плана определенных органом местного самоуправления;

Приложение № 2 к договору

от «     » \_\_\_\_\_ 2014г.

## **ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

### **I. 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, протирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана.)
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходового крана, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухозаборников, 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).
4. Прочистка канализационного лежачка (при наличии).
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах (при наличии).
8. Частичный ремонт кровли

### **II. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.**

1. Укрепление водосточных, ливневых труб, колен и воронок.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
4. Ремонт просевших отмосток.

### **III. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.**

1. Утепление оконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон.
4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
9. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.
10. Замена разбитых стекол окон вспомогательных помещений.
11. Проверка и утепление продухов в цоколях зданий.
12. Ремонт и укрепление входных дверей, регулировка доводчиков.

### **IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.**

1. Устранение неисправностей в местах протечки кровли.
2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4. Уплотнение сгонов.
5. Прочистка внутренней канализации.
6. Прочистка сифонов.
7. Регулировка смывного бачка.
8. Притирка пробочного крана в смесителе.
9. Регулировка и ремонт трехходового крана.
10. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
11. Набивка сальников в вентелях, кранах, задвижках.
12. Укрепление трубопроводов.
13. Проверка канализационных вытяжек.
14. Мелкий ремонт изоляции.



15. Протирка и смена перегоревших электрических лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях и чердаках.

16. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

## **V. 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. По придомовой территории: ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

6. Удаление с крыш снега и наледей.

7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

8. Уборка и очистка придомовой территории.

9. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.

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

11. Удаление мусора из подвальных, чердачных помещений здания и его вывозка.

12. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов (при наличии)

Приложение № 3 к договору

от «    » \_\_\_\_\_ 201\_г.

**Обязательные услуги, которые не входят в тариф содержания и управления за 1 квадратный метр  
жилой площади помещения,  
утверждённый собранием собственников.**

1. Заключение Договора со специализированной организацией на техническое обслуживание автоматизированного индивидуального теплового пункта и абонентное обслуживание узлов (узла) учёта тепловой энергии в соответствии с ч.3 ст. 154 Жилищного кодекса РФ.