

Договор № 22-12
на оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту
общего имущества многоквартирного дома

г. Георгиевск

« 1 » ноября 2012 г.

Мы, нижеподписавшиеся *доверенное лицо по дому* Мещилов Д. А. представляющий интересы собственников, владеющих помещениями в доме № 33 по ул. Пушкина, именуемый в дальнейшем **Собственники**, действуя на основании решения общего собрания, с одной стороны, и ООО «Георгиевск – ЖЭУ» в лице ген. директора *Никишиной Ирины Михайловны*, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Обслуживающая организация** с другой стороны, заключили между собой настоящий Договор о следующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме путем выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории для домов, собственники которых избрали форму управления многоквартирным домом – непосредственное управление.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома.

2.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.

2.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома.

3. Термины, используемые в Договоре

3.1. При составлении настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Примечание: балконы, лоджии, веранды и террасы, относящиеся к конкретному жилому помещению, не являются общим имуществом собственников помещений дома. Расходы по содержанию и ремонту балконов, лоджий, веранд и террас покрываются за счет граждан, пользующихся указанными площадями.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг, контроль за его состоянием, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- ликвидация аварийных ситуаций в системах внутридомового инженерного оборудования;
- содержание придомовой территории;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

3.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте оценки технического состояния.

Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при приемке дома на обслуживание, а также при

расторжении настоящего договора по любому из оснований, указанных в разделе 7 настоящего договора.

3.3. Согласованные Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома перечислены в приложениях № 1,2 к настоящему Договору, и являются его неотъемлемой частью.

4. Предмет Договора

4.1. Собственники поручают, а обслуживающая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу:

Щукина, 33

4.2. Собственники обязуются оплачивать услуги обслуживающей организации по тарифам, указанным в п. 6.1. настоящего договора.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Обслуживающая организация обязуется:

5.1.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.3. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на выполнение условий настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

5.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственников знакомить их с условиями совершенных обслуживающей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

5.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.6. Разрабатывать по согласованию с собственниками дома и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.7. Иные решения по проведению работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с обслуживающей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

5.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме

5.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений Собственников и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

5.1.10. Производить начисление и сбор платежей через ГМУП ЕРКЦ.

5.1.11. Рассматривать все претензии Собственников и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенного обслуживающей организацией договора и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

5.1.12. По требованию Собственников и иных Пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.

5.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

5.1.14. Предоставлять собственникам помещений в доме краткий отчет о ходе выполнения Договора:

- за квартал – в течении месяца, следующего за кварталом;

- за год, в течение первого квартала следующего года.

5.1.15. Оказывать помощь собственникам помещений обслуживаемого дома в проведении годового общего собрания.

5.1.16. Вести финансово-бухгалтерское обслуживание и юридическое сопровождение «Накопительного фонда» на капитальный ремонт обслуживаемого дома и ведение дел по включению дома в программы по «Капитальному ремонту жилого фонда».

5.1.17. Оказывать содействие собственникам помещений обслуживаемого дома при заключении ими договоров на коммунальные услуги.

5.2. Обслуживающая организация вправе:

5.2.1. Самостоятельно привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственников с целью предупреждения аварийных ситуаций.

5.2.3. Взыскивать с Собственников или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

5.3. Собственники обязуются:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные им по Договору услуги.

5.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени).

5.3.3. Своевременно предоставлять в ГМУП ЕРКЦ и обслуживающей организации сведения :

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении;

- о сделках, влекущих смену Собственников помещений дома.

5.3.4. Обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения дома представителей обслуживающей организации в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

Надлежащим образом уведомленный собственник, либо иной пользователь помещения обязан, в согласованные с обслуживающей организацией сроки, обеспечить допуск специалистов обслуживающей организации в занимаемое им помещение, через которое проходят системы общедомового инженерного оборудования, для проведения технического осмотра и проверки технического состояния коммунальных и инженерных сетей.

Примечание: надлежащим образом уведомленный собственник, либо иной пользователь помещения, не обеспечивший допуск специалистов обслуживающей организации в занимаемое им помещение для проведения технического осмотра и проверки технического состояния общедомовых инженерных сетей, несет ответственность за неустранение аварийных ситуаций.

5.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру на общедомовых сетях без согласования с обслуживающей организацией.

Не производить установку индивидуальных антенн без согласования с доверенным лицом по дому .

Примечание: В случае самовольной установки индивидуальных антенн, влекущей за собой повреждения кровли, специалистами обслуживающей организации может быть произведен демонтаж установленных антенн, с предъявлением Собственнику или иному пользователю, отдельного счета по оплате поврежденной кровли.

5.3.6. Своевременно сообщать обслуживающей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, влекущее за собой изменение существующей схемы подачи ресурсов в дом, без согласования с соответствующей обслуживающей организацией.

5.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков и демонтажем без согласования с обслуживающей организацией.

5.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора.

5.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

5.3.11. Исполнять обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащих Собственникам помещений руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

5.3.13. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

5.3.14. В случае возникновения необходимости проведения обслуживающей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников или иных Пользователей, оплачивать выполнение данных работ дополнительно.

5.3.15. Самостоятельно заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги.

5.4. Собственники имеют право:

5.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных обслуживающей организацией в рамках исполнения Договора.

5.4.2. Требовать в установленном порядке от Обслуживающей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Собственники или иные Пользователи производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- за содержание общего имущества дома по 6-50 руб. _____ с 1м2 общей площади жилых помещений в месяц;

- за ремонт общего имущества дома по 3-00 руб. с 1м2 общей площади жилых помещений в месяц;

- отчисления на капитальный ремонт по - руб. с 1м2 общей площади жилых помещений в месяц;

Платежи населения за содержание и ремонт мест общего пользования носят накопительный характер для данного дома.

6.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размерах, указанных в пункте 6.1. настоящего договора, и обеспечивающих содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 1,2.

6.3. Размер оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в п. 6.1. устанавливается на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Обслуживающей организации и является обязательным для всех собственников помещений.

6.4. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим - для физических лиц.

6.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

6.6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

6.7. Изменение формы собственности на отдельные помещения не является основанием изменения размера платы за услуги по договору.

7. Условия и порядок расторжения договора

7.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке на основании решения Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома с обязательным письменным уведомлением об этом обслуживающую организацию не позже чем за 1 месяц;

- в одностороннем порядке по инициативе Обслуживающей организацией с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц;

- по соглашению сторон.

8. Срок действия договора

8.1. Договор заключен сроком на один год и вступает в силу с момента подписания его сторонами.

Начало действия договора «1» __ноября__ 2012__ г. Окончание действия договора «1» __января__ 2015__ г.

8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 7 разделе.

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

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9. Реквизиты Сторон

Интересы собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу : г. Георгиевск, ул.

Пушкина, 33

представляет уполномоченное лицо

Масищев Д. А.

Обслуживающая организация: ООО «Георгиевск – ЖЭУ»

Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Ермолова 35, тел. 2-54-60, ав. обслуживание – 6-02-99, 89289212332

ИНН 2625032803, р/с 40702810560060101463 в Георгиевском отделении №1811 Северо-Кавказского банка Сбербанка России г. Георгиевск ул. Калинина 11

к/с 3010181010000000600, БИК 040702660, ОГРН 1062625014210, КПП 262501001

Генеральный директор ООО «Георгиевск – ЖЭУ»:

Никишина И.М.

Доверенное лицо по дому:

Масищев Д. А.

Д. А. Масищев

ожение №1

ЧЕНЫ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

ление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),
проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

ерка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.***

работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

26. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

27. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Примечание: *** Уборка лестничных клеток может производиться собственниками жилых помещений самостоятельно. Уборка по договору с ООО «Георгиевск – ЖЭУ» выполняется только в случае изъявления желания жителей дома на получение данной услуги (наличие коллективного заявления), и рассчитывается при включении в тариф дополнительно.

ОБЩИЙ ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг, входящих в цены за ремонт имущества общего пользования,
выполняемых ООО «Георгиевск – ЖЭУ».

1. Фундаменты

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

2. Стены и фасады

2.1. Герметизация стыков, ремонт фасадов.

3. Перекрытия

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

4. Крыши

4.1. Устранение неисправностей всех видов кровель (кроме полной замены покрытия), замена водосточных труб.

5. Оконные и дверные заполнения

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

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

6.1. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы.

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

8. Внутренняя отделка.

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

9. Внутренняя система центрального отопления

9.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

10. Внутренняя система водоснабжения

10.1. Установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.

11. Внутренняя система электроснабжения

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

12. Вентиляция

12.1. Восстановление работоспособности внутренних систем вентиляции.

13. Специальные общедомовые технические устройства.

13.1. Замена и восстановление работоспособности элементов и частей элементов специальных действующих общедомовых технических устройств.

14. Внешнее благоустройство.

14.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, хозяйственных площадок и площадок для отдыха в пределах земельного участка дома, отведенного по кадастровому учету.

Примечание:

* Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в жилых и подсобных помещениях квартир выполняются нанимателями, собственниками, арендаторами жилых помещений за свой счет. Платежи населения за работы по ремонту общедомового оборудования носят накопительный характер. Работы выполняются в соответствии с периодичностью, планами текущего ремонта и графиками технического обслуживания.