

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

1. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:
  - 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, регулировка смывных бачков, набивка сальников.)
  - 1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоборников)
  - 1.3. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств (мелкий ремонт электропроводки).
  - 1.4. Прочистка канализационного лежака, стояков
  - 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек
  - 1.6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах
  - 1.7. Укрепление трубопроводов
2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.
  - 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок
  - 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы
  - 2.3. Снятие пружин на входных дверях
  - 2.4. Консервация системы центрального отопления
  - 2.5. Мелкий ремонт детских и спортивных площадок
3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период (плановый осмотр)
  - 3.1. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях (до одного метра)
  - 3.2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений
  - 3.3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи
  - 3.4. Ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления
  - 3.5. Консервация поливочных систем
  - 3.6. Проверка состояния продухов в цоколях зданий
  - 3.7. Мелкий ремонт входных дверей, дверей в подвальных и чердачных помещениях
4. Прочие работы
  - 4.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления
  - 4.2. Промывка и опрессовка систем центрального отопления
  - 4.3. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием
  - 4.4. Обслуживание и снятие показаний с общедомовых приборов учета коммунальных услуг. (при наличии)
  - 4.5. постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расходы) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем
  - 4.6. Удаление с крыш снега и наледей.
  - 4.7. Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора
  - 4.8. Организация мест сбора и накопления отходов I-IV классов опасности
  - 4.9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев (при необходимости на усмотрение «УК»)
  - 4.10. Уборка и очистка придомовой территории в пределах границ ответственности
    - 4.10.1. Уборка в зимний период
      - сдвигание и подметание свежеснегавпавшего снега — 1 раз в сутки;
      - посыпка дворовой территории песком — по мере необходимости;

осмотр водопровода, канализации и ГВС	2 раза в год
проверка состояния устройств теплоснабжения в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования	2 раза в год
осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год

**Сроки устранения аварийных и предаварийных ситуаций.**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Срок устранения аварии с момента обнаружения или получения заявки.
Протечки в отдельных местах кровли	1 суток
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов, расстройство их креплений)	5 суток
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов	
Зимний период	1 сутки
Летний период	5 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах) в зимний период.	1 сутки
Отслоение штукатурки потолка или поверхностей части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а так же лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	3 суток
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	немедленно
Неисправности во вводно- распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	немедленно
Неисправности в системе освещении общедомовых помещений (с заменой выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Собственники:  
Уполномоченное лицо МКД (Председатель совета МКД):

«УО»: *Анна / Меданова А.А.*  
Генеральный директор ООО «Жилищник 4»:

М.П. *Б. Тимканов.*



Приложение №2  
к договору управления МКД по адресу:  
г.Омск, ул. Завертеева д. 7  
№ 8/м от 31 марта 2015 г.

Состав общего имущества собственников МКД подлежащего управлению  
(в части которого будут выполняться работы и оказываться услуги по договору):

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

2. Крыши.

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

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

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

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, если земельный участок не поставлен на кадастровый учёт, то в границах фактического землепользования, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, ВРУ (вводно-распределительные устройства), электроснабжения, детские спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения.

\* В состав общего имущества многоквартирного дома входят только те конструкции, помещения, оборудование и инженерные сети, указанные в приложении №2 к договору которыми фактически оснащен многоквартирный дом.

Собственники:  
Уполномоченное лицо МКД(Председатель совета МКД):

Александр Николаевич



Приложение № 4  
к договору управления МКД по адресу:  
г. Омск, ул./мкр. Завертеева д.4  
от 31 марта 2015 г. № 5/К

Разграничение эксплуатационной ответственности.

«УО» обеспечивает бесперебойное функционирование всех систем санитарно-технического, инженерного и иного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности в объеме установленных законодательством РФ и техническими регламентами норм:

вентиляционные каналы, системы дымоудаления, пожаротушения, мусоропроводы с мусорокамерами	- полностью.
система отопления	- от границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления, розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к приборам отопления трубой в помещении собственников на подающей магистрали и от сочленения стояка с отводящей от приборов отопления трубой до границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая выходную задвижку, на обратной магистрали при двухтрубной системе отопления, исключая указанные сочленения.
система горячего водоснабжения	- от теплового узла управления, включая теплообменник («бойлер») при его наличии, розлив и стояки, до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении собственников, исключая указанное сочленение.
система холодного водоснабжения	- от границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления («рамку»), розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении заказчика, исключая указанное сочленение.
система водоотведения(канализования)	от сочленения стояка с отводящей от санитарно-технических устройств трубой в помещении собственников (исключая указанное сочленение) до границ раздела ответственности дома с транспортировщиком стоков.
система электроснабжения	- от выходных зажимов прибора учета на общедомовом вводном распределительном шкафу (либо иной границе раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг), включая общедомовые сети полностью и сети, питающие электроприемники в помещениях собственников, до входных зажимов прибора учета электрической энергии в помещении собственников.
система газоснабжения	- только при наличии у «УО» лицензии и участка эксплуатационной ответственности на сетях газоснабжения, в границах этого участка.

Собственники:  
Уполномоченное лицо  
(Председателя совета МКД):

*Ирина Николаевна А.* М.П.

«УО»  
Генеральный директор ООО «Управляющая компания Жилищник 4»:



Договор управления многоквартирным домом  
по адресу: г. Омск. ул. Завертеева д. 4  
г. Омск « 30 » марта 2015 г.

Собственники помещений МКД на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 8 от « 30 » марта 2015 г. (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «УК Жилищник 4», в лице генерального директора Тимканова Анвара Баритовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «УО»-управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с «УО», является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в МКД.

1.2. Управление МКД осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в МКД.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.4, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются «УО» при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. «УО» предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества МКД, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. (Приложение №2).

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств «УО», подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в МКД.

1.10. «УО» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в семидневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр «УО». Если в указанный срок «УО» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники предоставляют право «УО» использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных «УО» в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.

1.12. Собственник муниципального имущества переуступает «УО» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

1.13. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением №1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.14. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на МКД (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

