#### Договор управления многоквартирным домом

#### с собственником помещения

г. Находка «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

, являющийся собственником помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Приморский край, **г. Находка,** общей площадью кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании: Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 25 – АБ № , от года и **Общество с ограниченной ответственностью «Сантехсервис»,** именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания**», в лице **Генерального директора Григолия Годерзи Арчиловича,** действующего на основании Устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

### 1. Общие положения

1.1. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

### 2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в течение согласованного в пункте 6.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Приморский край, **г. Находка,** , представлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную, направленную на достижение целей, управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу*.*

### 3. Обязанности и права Сторон

3.1. **Управляющая компания обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в пределах финансирования средств собственниками многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.3. Планировать и выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту; осуществлять приемку работ по вышеуказанному договору.

3.1.4. 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 настоящего Договора.

3.1.5. Действуя от имени Собственников и в пределах осуществляемой ими платы, принимать меры к устранению недостатков качества выполненных работ и оказанных услуг.

3.1.6. По поручению Собственников производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.7. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой. (в случае заключения соответствующих соглашений с поставщиком услуг).

3.1.8. В течение 30 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) извещать Собственника о ее (его) приеме и начале ее (его) рассмотрения по существу либо об отказе в ее (его) принятии с указанием причин такого отказа.

3.1.9. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.10. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

3.1.11. Обеспечивать организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома с целью устранения аварий, а также выполнение заявок в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Производить осмотры многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.13. Обеспечивать Собственника информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, в том числе наличии сертификата в отношении услуг, подлежащих сертификации, посредством информационных стендов, размещенных в административном помещении Управляющей организации.

3.1.14. После выполнения условий, предусмотренных пунктом 3.1.9 раздела 3 настоящего Договора, рассматривать в течение 28 дней обоснованные жалобы и заявления Собственников, касающиеся предоставления услуг, содержания и ремонта общего имущества, и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.15. Информировать Собственника путем размещения в общедоступных местах (на входных группах в подъезды) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в многоквартирном доме не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.16. В течение первого квартала текущего года представлять уполномоченному общим собранием лицу отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

3.1.17. Выдавать заверенную копию Договора либо иной документации, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством Российской Федерации, обратившемуся Собственнику за его счет.

3.1.18. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.19. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2. **Собственник обязан**:

3.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.2.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение, имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.2.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.2.5. Ежемесячно, до 1 числа, подавать показания приборов учёта водоснабжения и энергоснабжения в бухгалтерию Управляющей компании, в противном случае показания будут браться по среднему за прошедшие месяцы с последующем перерасчетом.

3.2.6. Ежемесячно, до 10 числа, производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым Управляющей компанией. В случае невнесения платежей в сроки, начисляется пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты (для физических лиц) в день с просроченной суммы платежа за каждый день просрочки (согласно Жилищного Кодекса РФ Статья 155 п. 14).

3.2.7. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.2.8. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.2.9. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.2.10. Допускать представителей управляющей компании, уполномоченного собственников, членов ревизионной комиссии для проведения плановых или экстренных осмотров инженерных систем с целью недопущения незаконного разбора воды из систем отопления. Собственник не имеет право производить слив воды из систем и приборов отопления, совершать действия связанные с отключением дома от подачи коммунальных услуг.

3.2.11. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

3.2.12. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон.

3.2.13. Выбрать на общем собрании лиц, наделенных полномочиями по контролю за выполнением договорных обязательств по настоящему Договору, которым Управляющая организация согласно условиям настоящего Договора будет представлять краткий письменный отчет о выполнении обязательств.

**3.3. Управляющая организация имеет право:**

3.3.1. Совместно с собственниками определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Самостоятельно проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.3.2. Вести расчеты с Собственником за представленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.3.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.3.4.Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

3.3.5. Управляющая компания вправе размещать наружную рекламу на фасадах многоквартирных домах (МКД) от имени собственников помещений.

3.3.5.1. Денежные средства, полученные от размещения наружной рекламы покрывают расходы, связанные с управлением МКД, содержанием и текущим ремонтом общего имущества.

3.3.6. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.7. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок не более 15 дней в год, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций.

3.3.8. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту, а также пеней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.9. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.10. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.12. Согласно п. 80 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая за № 307, управляющая компания имеет право приостанавливать или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребления в случаях:

неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной из услуг или нескольких коммунальных услуг, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг. При этом, оплата только одной услуги не приведет к возобновлению подачи электричества в помещение.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ и перечня услуг.

3.4.4. На снижение платы (перерасчет) за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ и/или объявленном Постановлением главы г. Находка путем составления соответствующих актов.

3.4.5. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании производить начисления жилищно-коммунальных услуг с учетом имеющихся у членов семьи Собственника льгот в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей компании в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.8. Уполномоченный собственников контролировать работу и исполнение обязательств по настоящему договору. Требовать от управляющей компании в течении 30 дней предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

**4. Платежи по Договору**

4.1. Изменять размер оплаты граждан за жилое и нежилое помещение находящиеся в собственности не более одного раза в год, согласно предельного допустимого размера изменения индекса цен, утвержденного Региональной энергетической комиссией Приморского края.

4.2. Плата за обслуживание и ремонт УУТЭ (узла учета тепловой энергии)составляет 1,10 рублей за кв.м. общей площади в месяц, и может изменяться в соответствии с п.4.1. настоящего договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.4. На основании п. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается Управляющей компанией утвержденной органами местного самоуправления для нанимателей.

4.5. Размер платы за капитальный ремонт Собственникам устанавливается общим собранием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом предложений Управляющей организации о сроках капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

4.6. Собственник производит оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, (в случае заключения соответствующих договоров с поставщиками услуг и за другие коммунальные услуги) по счет – квитанции до 10 числа следующего за истекшим месяцем на расчетный счет Управляющей компании. Льготные категории граждан производят оплату в соответствии с действующим законодательством РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления.

4.7. Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся организациями и предприятиями, которые эти услуги оказывают, по тарифам и нормативам, установленным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ.

При наличии у Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

При наличии коллективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей компанией и организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

4.8. В случае неполучения Собственником счет - квитанции за содержание и ремонт общего имущества дома Собственник самостоятельно производит оплату в кассу Управляющей компании до 10 числа следующего за расчетным месяцем.

### 5. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.

5.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующем законодательством РФ.

5.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- по решению общего собрания собственников дома в связи с изменением формы управления домом;

- ликвидации Управляющей компании;

- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

5.6. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

**6. Прочие условия**

6.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.2. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

6.3. Договор заключен на один год, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с момента подписания. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за два месяца до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях.

6.4. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту»;

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая компания: | Собственник: |
| **ООО «Сантехсервис»** |  |
| Россия, 692918 Приморский край, г. Находка,Северный проспект 20А,E-mail: [Santechservice@bk.ru](mailto:Santechservice@bk.ru) | **Адрес:**  **Паспорт:** |
| Тел.: (4236) 629599, тел./факс: (4236) 629598 |  |
| Р/с 40702810454120000115 в ОАО Россельхозбанк в Приморском РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Владивосток | Зарегистрирован: |
| ИНН 2508059921, КПП 250801001 |  |
| К/с 30101810200000000, БИК 040507861 | Тел. |
| ОГРН 1032500698340 ОКВЭД 70.32.1 |  |
| Генеральный директор | **Собственник:** |
| Г. А. Григолия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

### Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом с собственником помещения

### Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту.

**Общее имущество в многоквартирном доме** – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;

- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников,

- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;

- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;

- места общего пользования – подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;

- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;

- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;

- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;

- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;

- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и детские площадки;

- другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

#### Содержание общего имущества дома

**Содержание общего имущества дома включает работы**, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния. В том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний, результаты осмотров представляются собственнику по его требованию;

- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;

- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;

#### Работы по содержанию

- По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.

- По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетопов с установкой шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилей, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.

#### Ремонт общего имущества

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

#### Работы по текущему ремонту

- По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.

- По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов.

- По придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

#### КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Капитальный ремонт производится периодически в соответствии с установленными требованиями.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома.

#### Работы по капитальному ремонту

- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;

- замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;

- работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройство территории с асфальтированием.