**Приложение № 4**

**договора управления МКД по адресу: г. Иркутск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(выложен на сайте ООО «УК Макском»)**

**Технический регламент содержания общего имущества.**

В рамках исполнения настоящего договора Управляющая компания производит следующие работы (услуги) по техническому обслуживанию, в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей компании, в установленном порядке с указанной периодичностью на общем имуществе:

**1.** **Фундаменты и подвальные помещения: -** осмотр технического состояния видимых частей конструкций – 2 раза в год по графику;

**-** осмотр состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков – 2 раза в год по графику;**-**

удаление растительности, мусора с отмостков – по необходимости;

**-** проверка исправности слуховых окон, дверей подъездов – по графику.

**2.** **Стены:** - осмотр стен, 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, 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 - 2 раза в год.

**3.** **Фасад здания:**

- осмотр отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков, состояния отдельных элементов крылец и козырьков над входами в здание, в подвалы и над балконами – 2 раза в год.

- контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) – в течении отопительного сезона.

**4**. **Кровля:** - осмотр кровли на отсутствие протечек, выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования – 2 раз в год по графику.

- осмотр очистка кровли и водостока от мусора, наледи и посторонних предметов – по необходимости.

**5.** **Лестницы:** - осмотр на предмет повреждений в несущих конструкциях, надежности и крепления ограждений,

выбоин и сколов в ступенях – по необходимости;

**-** осмотр и мелкий ремонт ограждений лестничных маршей (выправка отогнутых прутьев) - по необходимости.

**6. Центральное отопление:**

**-** испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления - 1 раз в год, до начала отопительного сезона;

- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений - 1 раз в год, до начала отопительного сезона;

- осмотр, проверка исправности, работоспособности трубопроводов, запорной арматуры, оборудования, контрольноизмерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета– 1 раза в год, по графику;  
- проверка на плотность теплообменников БГВС – по графику;

- гидравлические испытания БГВС - 1 раз в год по графику в период подготовки к отопительному сезону;

- промывка и прочистка теплообменников БГВС - по необходимости;

- уплотнение резьбовых соединений, регулировка кранов, набивка сальников – по необходимости;

- регулировка систем центрального отопления – по необходимости в период отопительного сезона;

- устранение течи в трубопроводах и арматуре – по необходимости;

- ревизия запорной арматуры и элеваторных узлов – по графику в период подготовки к отопительному сезону;

- ревизия запорной арматуры – по необходимости;

- уплотнение резьбовых соединений, регулировка кранов, набивка сальников, укрепление трубопроводов и оборудования, устранение засоров – по необходимости;

- осмотр состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока – по графику и по необходимости.

**7. Общедомовая система электроснабжения:**

- осмотр общедомовой системы электроснабжения – по графику;

- ревизия контактных соединений проводов системы электроснабжения – по мере необходимости;  
- ревизия этажных электрощитов и вводных устройств - по необходимости;

- ревизия, мелкий ремонт осветительных приборов, коммутационной аппаратуры системы освещения МОП – по необходимости;

**-** проведение испытаний системы электроснабжения (электроизмерительные работы) – по графику.

**8. Санитарное содержание домовладения:**

- Подметание подъездов –по графику

- Влажная уборка подъездов по графику

- проведение работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации подвалов, мест общего пользования – по необходимости;

- мытье пола кабины лифта – по графику;

- мытье стен и дверей кабины лифта – по графику.

**9. Уборка придомовой территории:**

Летняя уборка:

- подметание территории и уборка газонов от мусора – 5 раз в неделю;

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

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

- скашивание газонов – по необходимости.

Зимняя уборка:

- уборка снега – 1 раз в сутки в дни снегопада (обязательно) - по необходимости;

- очистка асфальтированной территории от наледи – по необходимости;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – по необходимости;

- очистка козырьков входных групп подъездов от снега – по необходимости.

По результатам проведения весеннего осмотра составляется «Акт осмотра технического состояния многоквартирного дома». В акте указывается фактическое состояние инженерных систем и строительных конструкций

здания, а также перечень мероприятий, необходимых для приведения их в соответствие с нормативными требованиями.

По результатам выполнения мероприятий по подготовке инженерных систем и строительных конструкций многоквартирного дома к зиме составляется «Паспорт готовности многоквартирного дома к отопительному периоду».

Генеральный директор

ООО «УК Макском»

Собственник