

Состав

общего имущества в многоквартирном доме

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики (при наличии)
<p>а) 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - межквартирные лестничные площадки, - лестницы, - лифты, лифтовые и иные шахты, - коридоры, - колясочные, - чердаки, - технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки); - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); 	
<p>б) крыши;</p>	
<p>в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);</p>	
<p>г) 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);</p>	
<p>д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения</p>	

<p>(квартиры):</p> <ul style="list-style-type: none"> - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях; 	
<p>е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;</p>	
<p>ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.</p>	

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Приложение №2
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ 201__ года

Перечень работ и услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения

N	Наименование	Сроки и периодичность выполнения	Стоимость работ и услуг (руб./кв.м)
1	2	3	4
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА			
А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома (обход и осмотр всех систем многоквартирного дома осуществляется не реже 1 раза в квартал, при необходимости - с участием уполномоченного представителя дома).			
1	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	0,32
2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	0,80
3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	0,56

4	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	постоянно	0,81
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период			
1	Побелка цоколя	не менее 1 раза в год	0,14
2	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости	0,07
3	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год	0,02
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период			
1	Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях	по мере необходимости	0,02
2	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	Ежегодно	0,07
3	Выполнение пунктов 1-5, 7-9 Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утв. постановлением Администрации области от 26.10.2010 № 267 (в части содержания общего имущества)	В сроки, установленные соответствующим нормативным актом	0,14
Г. Аварийное обслуживание			
1	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, заливание, замыкание проводки и т.п.).	постоянно, по заявкам	0,08
2	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, заливания, замыкания и т.п.	постоянно, по заявкам	0,13
3	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	по заявкам	0,21
Д. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета			
1	Техническое обслуживание общедомовых приборов	ежемесячно	0,11

У

(подпись)

	учета (по договору со специализированной организацией)		
2	Поверка общедомовых приборов учета	В сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией	0,05
Е. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности			
1	Уборка и очистка придомовой территории	по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома	0,87
2	Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли)	по мере необходимости	0,15
3	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	по мере необходимости	0,06
4	Уборка помещений общего пользования.	по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома	2,03
5	Посыпание тротуаров пескопастой в период гололеда.	по мере необходимости	0,09
6	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией)	по графику	2,2
7	Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования	0,1
8	Выкашивание травы	не менее 4 раз в течение мая-сентября	0,04
9	Уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости – неглубокая обрезка)	ежегодно	0,04

10	Устройство клумб	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования	0,01
11	Уход за клумбами (прополка, полив)	еженедельно	0,01
12	Дезинсекция, дератизация подвальных помещений	не менее одного раза в год	0,3
13	Принятие первичных мер противопожарной безопасности	в соответствии с пожарной декларацией	0,2

V _____ (подпись)

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Фундаменты

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования

Заделка швов и трещин; окраска.

4. Крыши

Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

7. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

8. Полы в местах общего пользования

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка мест общего пользования

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).

Плановая замена стояков и лежачков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Отмостка

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.

14. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

Стоимость работ по текущему ремонту составляет 4,12 руб/м².

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

№	Наименование	Цена
1.	Организация эксплуатации многоквартирного дома	0,02
2.	Мониторинг технического состояния дома	0,05

3.	Составление актов	0,02
4.	Планирование работ по содержанию и ремонту	0,02
5.	Составление сметных расчетов	0,01
6.	Ведение технической документации	0,01
7.	Делопроизводство и хранение документации	0,01
8.	Управление персоналом	0,01
9.	Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	0,24
10.	Услуги паспортиста	0,41
11.	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	0,01
12.	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	0,01
13.	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета	-
14.	Ведение электронной базы потребителей	-
15.	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги	-
16.	Оформление и доставка квитанций	-
17.	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок	-
18.	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	0,18
19.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления	0,01
20.	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	0,02
21.	Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами)	-
22.	Услуги расчетного центра (в случае передачи ему функций, указанных в п.п. 13-17, 21)	0,54
23.	Банковское обслуживание расчетного счета	0,09

V (подпись)

24.	Информационная работа с собственниками	0,01
-----	--	------

к договору управления
многоквартирным домом
от _____ 201__ года

Приложение № 3

к договору управления
многоквартирным домом
от _____ 2017 года

Перечень технической и иной документации на многоквартирный жилой дом

П Е Р Е Ч Е Н Ь

коммунальных услуг, предоставляемых

в порядке, установленном законодательством Российской Федерации

А) Отопление и горячая вода:

1. Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местной администрацией, а горячая вода круглосуточно с перерывами необходимыми для ремонта тепловых сетей. Сроки ремонта тепловых сетей объявляются через средства массовой информации жильцам дома.
2. Перерыв в подаче тепла и горячей воды допускается для устранения аварий на срок не более 16 часов в сутки при авариях на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при авариях в жилом доме.
3. Температура в жилых комнатах в период отопительного сезона, должна быть не ниже +20°C, в ванных комнатах не ниже +24°C, в кухнях не ниже +19°C. В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся регулировки систем отопления. В этот период допускается отклонения температуры и перерывы в подаче тепла.
4. При температуре в жилом помещении ниже +18°C, - за каждый градус производится снижение оплаты за потребленное тепло на 10% от действующего тарифа. При температуре в жилом помещении ниже +13°C и при условии выполнения работ по утеплению квартиры - оплата за тепло не производится.
5. Температура горячей воды не должна превышать +75°C и быть не ниже +50°C. Отклонения температуры горячей воды допускается не более чем на 2 часа в сутки. При снижении температуры горячей воды на 5°C в пределах от 45 до 40°C оплата за горячую воду снижается на 5%, в пределах от 40 до 35°C - снижается на 10%, а при температуре горячей воды ниже 35°C оплата за горячую воду не производится.

Б) Холодная вода и водоотведение:

1. Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно под давлением не ниже 0,5 кг/см. Качество воды должно соответствовать требованиям ГОСТ «Вода питьевая».
2. Перерыв в подаче холодной воды допускается для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в жилом доме. За весь период отсутствия холодной воды в жилых помещениях, или подаче воды, не отвечающей требованиям ГОСТ «Вода питьевая», оплата за воду не производится.
3. Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно, в течение года допускается перерыв в работе канализации для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в жилом доме.

В) Электроэнергия:

1. Электроэнергия поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими стандартами - напряжением 220В, частотой переменного тока 50Гц и допустимыми отклонениями этих параметров в пределах 10%. При несоответствии параметров электроэнергии ГОСТу (отклонении 20% и более) и наличии актов замера напряжения оплата за электроэнергию не производится.

- план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;
- проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на дом;
- акт приемки жилого дома от строительной организации;
- акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;
- паспорта лифтового хозяйства;
- исполнительные чертежи контуров заземления (при наличии);
- документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;
- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения;
- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома;
- копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме;
- проектную документацию на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство;
- реестр всех участников долевого строительства в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещений, на основании договоров, составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
- договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии).

Приложение №4

_____ (подпись)