

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

Адрес многоквартирного дома: Гагарина, д.109	
Год постройки: 1964	
Этажность: 9	
Категория: 2	
Количество квартир:32	
Наличие нежилых помещений: да	
Общая площадь многоквартирного дома: 1580,0	
Общая площадь жилых помещений: 1358,8	
Общая площадь нежилых помещений: 221,2	
Сведения о капитальном ремонте, произведенном после 2008г.: не производился	
Наименование элемента общего имущества	Параметры
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Количество подъездов	(шт.) 1
Технические этажи, чердак	Площадь 0 <u>260,0</u> м2 Материал пола ЖБ
Технические подвалы	Площадь м2 259,9
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:
	ХВС
	ЦО
	Электрические сети
	Канализация
Мусоропровод	Количество (шт.) 1
Характеристика/наличие водостока	Внутренний да
	наружный
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:
	отсутствует
Иное оборудование	Наименование
	отсутствует
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) плоская
	Материал кровли мягкая

	Площадь кровли (м2) 260,0
Лифты и лифтовое оборудование	Количество (шт.) 1
	В том числе грузовых, шт. 0

Генеральный директор

Лицо, уполномоченное общим собранием собственников

От _____ 2013г.



/Бочкарева Г.В./

№	Наименование	Единица измерения	Количество (шт.)
1	Лифт	шт.	1
2	Лифт	шт.	0
3	Лифт	шт.	0
4	Лифт	шт.	0
5	Лифт	шт.	0
6	Лифт	шт.	0
7	Лифт	шт.	0
8	Лифт	шт.	0
9	Лифт	шт.	0
10	Лифт	шт.	0
11	Лифт	шт.	0
12	Лифт	шт.	0
13	Лифт	шт.	0
14	Лифт	шт.	0
15	Лифт	шт.	0
16	Лифт	шт.	0
17	Лифт	шт.	0
18	Лифт	шт.	0
19	Лифт	шт.	0
20	Лифт	шт.	0

Голарини, 109

2/9/

Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования для жилых домов со всеми удобствами, включая лифты и мусоропроводы

1. Перечень услуг/работ:

Согласно п. 1.1. настоящего Договора Управляющая организация обязуется оказать Собственнику следующие услуги/работы:

- 1) Содержание общего имущества многоквартирного дома.
- 2) Ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2. Характеристики и описание услуг/работ:

Управление многоквартирным домом включает в себя:			
1			
1.1.	Осуществление договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров.	По мере необходимости
1.2.	Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров	Принятие и активирование выполненных работ	По мере необходимости
		Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
1.3.	Повышение эффективности использования общего имущества многоквартирного дома	Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передаче в возмездное пользование части общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости
1.4.	Работа с обращениями собственников	Прием обращений собственников	По мере необходимости
		Подготовка и направление ответов на обращения	
		Организация учета их исполнения	
		Выдача справок	
1.5.	Подготовка и представление собственникам предложений о проведении капитального ремонта (за исключением домов, относящихся к категории ветхих)	Взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, полномочными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда	По мере необходимости
		Осмотр и активирование состояния общего имущества	
		Постановка на регистрационный учет	
1.6.	Обеспечение взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания	Снятие с регистрационного учета	По мере необходимости
		Выдача иных документов в пределах компетенции	
1.7.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	По мере необходимости
		Ведение лицевых счетов	

		собственников помещений многоквартирного дома	
1.8.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги	Ежемесячно
		Распечатка и доставка квитанций	Ежемесячно
		Консультирование Собственников по вопросам расчетов	По мере необходимости
1.9.	Работа с контролирующими органами Взаимодействие с правоохранительными органами	Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов. Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам нарушения условий содержания и ремонта общего имущества, зафиксированных контролирующими органами.	По мере необходимости
1.10.	Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	Профилактическая работа по недопущению задолженности; Досудебная работа с должниками	По мере необходимости
		Претензионно-исковая работа с должниками	
1.11.	Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет	По мере необходимости
		Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
		Снятие показаний приборов учета	ежемесячно
1.12.	Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	Размещение ежегодного отчета для собственников помещений	В соответствии с законодательством
		Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет	В соответствии с законодательством
		Размещения информации на первых этажах многоквартирного дома	В соответствии с законодательством
2	Содержание общего имущества включает в себя:		
2.1.	Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан	Кровля	2 раза в год
		Вентиляционные каналы и шахты	2 раза в год
		Холодное водоснабжение, канализация, отопление в местах общего пользования*	2 раза в год
		Мусоропроводы**	По необходимости
		Электрооборудование	
		Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи***	2 раза в год
	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и		

* Выполняется при наличии соответствующих видов коммунальных услуг

**Выполняется при наличии мусопроводов

***Выполняется при наличии оперативной диспетчерской связи

		коммуникаций находящихся в них	
		Придомовая территория	
		Фасады	
		Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего и капитального ремонта, устранения аварий, по заявлениям Собственников (нанимателей), контролирующих органов	По мере необходимости
2.2.	Освещение помещений общего пользования и наружного освещения	Замена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп; Ремонт полугерметичной осветительной арматуры Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки Замена светильников наружного освещения	По мере необходимости
2.3.	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования	Устранение протечек, утечек, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации Ремонт и установка пружин на входных дверях Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья	По мере необходимости
2.4.	Санитарное содержание помещений общего пользования	Сухое подметание лестничных площадок Влажное подметание лестничных площадок и маршей Подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов** Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков Влажная протирка подоконников, отопительных приборов Очистка металлической решетки и приемка Уборка площадки перед входом в подъезд Очистка приемка	В соответствии с законодательством В соответствии с законодательством
2.5.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора (КГМ)	Удаление мусора из мусороприемных камер*	6 раз в неделю

		Уборка мусороприемных камер*	6 раз в неделю
		Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов*	По мере необходимости
		Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода*	1 раз в год
		Дезинфекция мусоросборников*	1 раз в год
		Устранение засора ствола мусоропроводов*	По мере необходимости
		Вывоз твердых бытовых отходов	По мере накопления
		Вывоз КГМ	По мере накопления
2.6.	Обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов)	Регулировка и наладка систем центрального отопления***	1 раз в год
		Промывка и опрессовка системы центрального отопления***	
		Мелкий ремонт инженерного оборудования	По мере необходимости
		Обслуживание лифтового оборудования****	По мере необходимости
2.7.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	<i>К весенне-летней эксплуатации:</i>	
		Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	По мере необходимости
		Консервация системы отопления (при наличии системы отопления)	По мере необходимости
		Переключение внутреннего водостока на летний режим работы	1 раз в год
		Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок, если они входят в состав общего имущества	1 раз в год По мере необходимости
		Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений за исключением ремонта	По мере необходимости
		Укрепление домовых знаков	По мере необходимости
		<i>К осенне-зимней эксплуатации:</i>	
		Промывка, гидравлическое испытание и устранение незначительных неисправностей системы отопления	1 раз в год
		Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	По мере необходимости
		Мелкий ремонт частей кровель: герметизация гребней, свищей в случае протечек	По мере необходимости
		Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве (при наличии проложенных газопроводов), за исключением текущего и капитального ремонта; ограждение приямков в подвалах,	По мере необходимости По мере необходимости

* Выполняется при наличии мусоропроводов

*** Выполняется при наличии центрального отопления

		восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций	По мере необходимости 1 раз в год	
		Ремонт и установка пружин на входных дверях		
		Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы		
2.8.	Уборка придомовой территории	Очистка урн от мусора <i>Летний период:</i> Подметание придомовой территории Уборка мусора на контейнерных площадках <i>Зимний период</i> Сдвигка и подметание снега Уборка мелкого мусора Ликвидация скользкости Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек**	В соответствии с законодательством	
2.9.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании Учет устранений недостатков Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан за исключением капитального ремонта	круглосуточно	
3				
	Наименование (конструкций)	имущества	Виды работ	
3.1.	Фундаменты		Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы и других элементов фундаментов	По мере необходимости
3.2.	Стены и фасады		Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов и других элементов фундаментов	По мере необходимости
3.3.	Перекрытия		Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	По мере необходимости
3.4.	Крыши		устранение неисправностей мягких кровель, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	По мере необходимости
3.5.	Оконные и дверные заполнения		Смена при необходимости и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	По мере необходимости

* Выполняется при наличии контейнерных площадок

**За исключением плоских кровель с внутренним водостоком

3.6.	Межквартирные перегородки	Усиление, замена при необходимости, заделка отдельных участков	
3.7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена при необходимости отдельных участков и элементов	
3.8.	Полы	Замена при необходимости, восстановление отдельных участков	По мере необходимости
3.9.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	По мере необходимости
3.10.	Внутренняя система отопления (за исключением внутриквартирных)	Установка, замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные	По мере необходимости По мере необходимости
3.11.	Внутренняя система водоснабжения, канализации, (включая насосные установки в жилых зданиях)*	Замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	По мере необходимости
3.12.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	Восстановление работоспособности	По мере необходимости
3.13.	Внутренняя система газоснабжения	Восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	По мере необходимости
3.14.	Мусоропроводы	Замена при необходимости и восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	По мере необходимости
3.15.	Специальные общедомовые технические устройства	Замена при необходимости и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	По мере необходимости По мере необходимости
3.16.	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	По мере необходимости По мере необходимости

* Выполняется при наличии соответствующих видов коммунальных услуг

Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования общего имущества многоквартирного дома	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	В соответствии с законодательством
Повреждения системы организованного водоотвода (колен, отметов, водосточных труб, и пр., расстройство их креплений)	В соответствии с законодательством
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	В соответствии с законодательством
Неплотность в дымоходах и газоходах	В соответствии с законодательством
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время в летнее время	В соответствии с законодательством
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	В соответствии с законодательством
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	В соответствии с законодательством
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	В соответствии с законодательством
ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ	
Трещины и неисправности в дымоходах, газоходах, вызывающие отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	В соответствии с законодательством
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах (в отношении общедомового имущества)	В соответствии с законодательством
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, центрального отопления, газооборудования)	В соответствии с законодательством
Неисправности мусоропроводов	В соответствии с законодательством
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования при наличии переключателей кабелей на вводе в дом	не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	В соответствии с законодательством
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	В соответствии с законодательством

Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	В соответствии с законодательством
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	В соответствии с законодательством
ЛИФТ	
Неисправности лифта	В соответствии с законодательством

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников помещений.

Собственник:

Генеральный директор

Лицо, уполномоченное общим собранием собственников от «__»__ 2013г.



 Бочкарева Г.В./

_____/

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещения многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом, заключенного между _____ именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», и собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу _____, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником установлена:

Вид сети, оборудования	Зона ответственности Управляющей организации	Зона ответственности Собственника помещения
Отопление	До контрагайки радиатора отопления в помещении Собственника	Радиатор отопления
Холодное водоснабжение	Стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства на стояке ХВС в помещении Собственника	Разводка внутри помещения Собственника включительно от первого отключающего устройства на стояке ХВС в помещении Собственника
Система электроснабжения	Вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) прибороры учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, , грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) прибороры учета электрической энергии	Разводка внутри помещения от индивидуального прибора учета (включительно)
Канализация	До места присоединения сантехнических прибороры или канализационной разводки в помещении Собственника к канализационному стояку	От места присоединения сантехнических прибороры или канализационной разводки в помещении Собственника к канализационному стояку
Прибороры учета ГВС, ХВС, отопления, электрической энергии**	Общедомовые (при наличии)	Индивидуальные (общеквартирные) (при наличии)

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней.

4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

**При наличии данных прибороры учета

5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения таких работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии и иных негативных последствий, вызванных проведением таких работ, производится за счет средств Собственника*.

6. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в помещении Собственника возлагается на Собственника данного помещения.

7. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в местах общего пользования несет Управляющая организация.

*В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

Собственник:

Генеральный директор

Лицо, уполномоченное общим собранием собственников от «___» _____ 2013г.



Бочкарева Г.В./

_____ / _____ /

**ПОРЯДОК
УМЕНЬШЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

1. Основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является заявление Собственника (нанимателя жилого помещения государственного и муниципального жилого фонда) о нарушении сроков периодичности оказания услуг по настоящему Договору.

2. Заявление об изменении размера платы может быть направлено Собственником (нанимателем жилого помещения государственного и муниципального жилого фонда) в Управляющую организацию в течение **6 месяцев** после соответствующего нарушения с приложением соответствующего акта, фиксирующего факт нарушения, составленном в порядке, установленном разделом 5 настоящего договора.

3. Размер уменьшения определяется исходя из базовых ставок, указанных в Таблице №1 и установленных на 1 м2 площади помещения, размера принадлежащего собственнику помещения и количества дней нарушения.

4. Таблица №1

Нарушение периодичности	Базовая ставка для расчета размера снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./м2 в день в зависимости от категории многоквартирного дома						
	Жилые дома со всеми удобствами, с повышенным уровнем благоустройства и комфортности.	Жилые дома со всеми удобствами, включая лифты и мусоропроводы	Жилые дома, имеющие все виды удобств, кроме мусоропровода	Жилые дома, имеющие все виды удобств, кроме лифта	Жилые дома, имеющие все виды удобств кроме мусоропровода и лифта	Жилые дома деревянные, сменшанные и из прочих материалов, имеющие не все виды благоустройств (удобств)	Неблагоустроенные и ветхие жилые дома
Уборка мусоропровода	1,30	1,30	0,00	1,30	0,00	0,00	0,00
Эксплуатация лифтов	2,24	2,24	2,24	0,00	0,00	0,00	0,00

5. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг с нарушением периодичности связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Генеральный директор

Собственник:

Лицо, уполномоченное общим собранием собственников
от «___» _____ 2013г.



/Бочкарева Г.В./

_____ / _____ /