

**Приложение №1**  
**к договору управления МКД**  
**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. В состав общего имущества включаются:

<b>Вид объектов общего имущества</b>
<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"> <li>-межквартирные лестничные площадки,</li> <li>-лестницы,</li> <li>-лифты, лифтовые и иные шахты,</li> <li>-коридоры,</li> <li>-колясочные,</li> <li>-чердаки,</li> <li>-технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);</li> <li>-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);</li> </ul>
б) крыши;
в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
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>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 (квартиры):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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 запорнорегулирующих вентилей на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования,</li> </ul>

<p>расположенного на этих сетях;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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;</li> <li>-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;</li> </ul>
<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.

<b>«СОБСТВЕННИК»</b>	<b>«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» ООО «СПЕЦСТРОЙ»</b>
_____ _____ _____/_____/_____	<b>Исполнительный директор</b>  _____/Д.Б. Городецкий/ <b>М.П.</b>

**Приложение №2**  
**к договору управления МКД**  
**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ (УСЛУГ)**  
**по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.**

Наименование	Периодичность	Исполнитель
1. Ведение технической документации на МКД	Постоянно	УО
2. Осуществление контроля и составление актов недопоставки коммунальных услуг.	Постоянно	УО
3. Создание и ведение базы данных по МКД	Постоянно	УО
4. Ведение расчетов, выдача копий лицевого счета и др.	Постоянно	УО
5. Ведение паспортно-регистрационного учета.	Постоянно	УО
6. Информирование собственников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг	Постоянно	УО
7. Рассмотрение писем, заявлений, жалоб граждан, подготовка ответов по ним.	Постоянно	УО
8. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, поставщиками, подрядчиками на выполнение работ, оказание услуг.	Постоянно	УО
9. Представительство интересов собственников в государственных, правоохранительных и иных органах.	Постоянно	УО
10. Претензионно-исковая работа.	Постоянно	УО
11. Работы по текущему ремонту в соответствии с планом, утвержденным собственниками помещений МКД	В соответствии с установленными сроками	УО
12. Аварийно-диспетчерской обслуживании МКД	Постоянно	УО

**Работы аварийного характера в жилых зданиях**

**К аварийным ситуациям относятся:**

повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;  
выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;  
засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;

поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;  
выход из строя оборудования внутри распорядительного устройства, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;  
Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:  
выезд специалистов на место немедленно после получения сообщения от диспетчеров или граждан.  
принятие мер по немедленной локализации аварии;  
проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

**Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.**  
**Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий.**

Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов на основании решений общего собрания собственников многоквартирного дома.  
Проведение осмотров (обследований):

№	Элементы и помещения здания (объекта)	Кол-во осмотров в год	Примечание
1.	Крыши	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
3.	Инженерное оборудование и коммуникации здания	1	Перед началом отопительного сезона
4.	То же, обслуживаемое спец. организациями по договору с собственником, владельцем здания	1	В сроки, установленные нормативными документами
5.	Вспомогательные помещения здания с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
6.	Внешнее благоустройство здания	1	В течение года

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а так же в связи с жалобами и обращениями граждан. Результаты осмотра фиксируются и систематизируются для определения вида ремонтных работ.

**Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов.**

### 1. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

#### 1.1. Виды работ:

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление и прочистка водосточных труб, колен и воронок;
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмоستок при посадках, отслоений от стен;
- ремонт полов на лестничных клетках (в рамках средств на лицевом счете дома)

### 2. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.1. Работы выполняются во всех зданиях по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

#### 2.2. Виды работ:

- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;
- ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре;
- очистка от коррозии и окраска газопроводов, ограждение прямков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений;
- устранение причин подтопления подвальных помещений.

состоящая из стояков, обогревающих элементов, запорно-регулирующей арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях.	после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления
5. По строительным конструкциям-внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений	5. По строительным конструкциям-внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение(квартиру)

<b>«СОБСТВЕННИК»</b>	<b>«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» ООО «СПЕЦСТРОЙ»</b>
_____ _____/_____/_____	<b>Исполнительный директор</b>  _____/Д.Б. Городецкий/ <b>М.П.</b>

### Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником:

Управляющей организации	Собственника
1. Стойки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Внутридомовая система отопления,	4. Ответвления от стояков системы отопления