

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № _____ от _____.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме	
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	

«Управляющая организация»

«Собственник»

_____ Левицкий А.Л.

_____ (Ф.И.О. собственника)

_____ (подпись)

**1. Перечень, состав и периодичность выполнения работ
по Содержанию и Текущему ремонту Многоквартирного дома**

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Примечание, профессия рабочих проводящих осмотр, выполняющих работы
1	Печи (с газоходами)	1 раз в год по плану-графику	Печник-каменщик
2	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	1 раз в год по плану-графику	Каменщик или жестянщик в зависимости от конструкции
3	Газоходы при горячем водоснабжении от газовых колонок	1 раз в год по графику	Каменщик или жестянщик
4	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации	1 раз в неделю	Слесарь-сантехник
5	Осмотр оборудование сети центрального отопления	1 раз в неделю	Слесарь-сантехник
6	Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц по плану-графику	Слесарь-сантехник
7	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
8	Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
9	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	2 раза в год (Весна, Осень)	Слесарь-сантехник
10	Осмотр система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза в год (Весна, Осень)	Слесарь-сантехник
11	Мусоропроводы (все устройства)	По мере необходимости и выявлении неисправности	Рабочий по обслуживанию мусоропроводов и Слесарь-сантехник

		ности	
12	Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд: входные, тамбурные. По лестничным маршам: этажные, секционные. Дверные полотна выхода на кровлю	1 раз в месяц по плану-графику	Столяр-Плотник
13	Замена стекол оконных рам. Замена дверных коробок и дверных полотен. Замена петель, дверных ручек и оконных запоров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр-Плотник
14	Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр-Плотник
15	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
16	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
17	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
18	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	1 раз в год по плану-графику	Электромонтер
19	Осмотр светильников	1 раз в неделю	Электромонтер
20	Замена сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер
21	Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
22	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер
23	Техническое обслуживание стационарных электроплит	По мере необходимости	Электромонтер

24	Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	1 раз в год по плану-графику	Вентиляционщик, Электромонтер
----	--	------------------------------	-------------------------------

Цель осмотров — выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

В процессе осмотра ведется наладка инженерного оборудования, и исправляются мелкие дефекты.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале по прилагаемой ниже форме, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида и сметы ремонтных работ.

Примечания: 1. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период выполняются в период с 20 января по 25 апреля.

2. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период с 1 мая по 10 октября.

Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

**Форма журнала
регистрации результатов осмотра (обследования) Многоквартирного дома
(строительных конструкций, инженерных систем и оборудования)**

№ п/п	Дата осмотра, Ф.И.О., должности проводивших осмотр	Наименование помещений, конструкций, инженерных систем и оборудования	Выявленные неисправности или повреждения конструкций и элементов здания	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения	Решение о принятии мер (вид работ, исполнитель)	Срок выполнения	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8

2. Перечень, состав и сроки устранения неисправностей при выполнении заявок граждан, проживающих в Многоквартирном доме, внепланового (непредвиденного) текущего ремонта, аварийных работ

К работам аварийного характера в Многоквартирном доме относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засорения канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрических кабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;
- нарушения в работе оборудования систем газоснабжения зданий и утечках газа в газопроводах и приборах (вызывается аварийная служба организации, обслуживающей газовое оборудование).

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:

- выезд специалистов на место аварии не позднее 45 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сутки
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен. Деформированные рамы оконных и коробки дверных полотен. Тамбурные, межэтажные сорванные заполнения дверных полотен и сорванные дверные полотна	

в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (сорванные входные двери в подъездах, на крышу, в подвал)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающей ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры, как внутри квартир, так и на общедомовом инженерном оборудовании	Немедленно

Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников), включая подвалы и чердаки	7 суток
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

3. Уборка мест общего пользования Многоквартирного дома (подъезды, лестничные клетки, мусоропроводы)

3.1. Работы по уборке лестничных клеток

Виды работ	Виды оборудования на лестничных клетках			
	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Мусоропровод и лифт
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Каждый второй день			
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю		1 раз в неделю	
Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	-	Каждый второй день	-	Каждый второй день
Мытье лестничных площадок и маршей	4 раза в месяц		2 раза в месяц	
Мытье пола кабины лифта	-	-	Каждый второй день	
Влажная протирка стен, плафонов и потолков кабины лифта	-	-	1 раза в месяц	
Мытье окон	1 раз в год			
Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю			
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год			
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раз в год			

3.2. Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов

Виды работ	Периодичность
Профилактический осмотр мусоропроводов	1 раз в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка мусороприемных камер	То же
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Мойка сменных мусоропроводов	1 раз в неделю
Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	То же
Дезинфекция мусоросборников	
Устранение засора	По мере необходимости

4. Работы по уборке придомовой территории

Виды уборочных работ	Классы территорий					Без покрытия	
	1	2	3	4	5		
Холодный период							
Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки			2 раза в сутки			
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя более 2см							
Посыпка территории противогололедными материалами							
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки				
Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки					
Очистка урн от мусора	-	-	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки			
Промывка урн	1 раз в месяц						
Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в холодный период						
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки						
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки						
Сдвигание снега с помощью спецтехники	2 раза в сезон						
Теплый период							
Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки		2 раза в сутки		1 раз в 2 суток	
Очистка урн от мусора	-	-	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки			
Промывка урн			2 раза в месяц				
Уборка газонов	1 раз в двое суток						
Выкашивание газонов	2 раза в сезон						
Поливка газонов зеленых насаждений	1 раз в двое суток						
Протирка указателей	5 раз в сезон						
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки						
Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток						
Мойка территорий	3 раза в сезон						

Примечания: В теплый период территории без покрытий подметаются в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см 1 раз в 2 суток.

«Управляющая организация»

«Собственник»

Левицкий А.Л.

(Ф.И.О. собственника)

(подпись)

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом¹

Перечень (услуг) работ
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения ²
4. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроэнергию) ³ , взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
6. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача следующих справок ⁴ : - формы №3;
8. Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги в порядке, установленном п. 4.9 настоящего договора
9. Подготовка предложений о проведении текущего и капитального ремонтов в соответствии с п.1.7 настоящего договора

«Управляющая организация»

«Собственник»

_____ Левицкий А.Л.

_____ (Ф.И.О. собственника)

_____ (подпись)

м.п.

¹ Данный перечень является примерным. Согласно п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда управление жилищным фондом включает в себя:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

² Перечень указанных договоров формируется в зависимости от условий договора управления многоквартирным домом, согласно которому определяются виды коммунальных услуг, которые обязуется обеспечить УО .

³ Перечень может быть расширен.

⁴ указать, какие справки будет выдавать УО в счет платы за управление.

Смета ежемесячных расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом на текущий год

Наименование	Цена за 1 кв.м., руб
Сантехник	1,00
Электрик	0,67
Уборщица	1,67
Дворник	2,33
Разнорабочий	0,42
Паспортист	0,12
Бухгалтер	0,50
Инвентарь, банковское обслуживание	0,20
Подготовка тепловой системы к отопительному сезону	0,13
Вознаграждение УК	1,17
Поверка счетчиков потребления ресурсов	0,47
Обслуживание автоматики жилого дома	0,27
Обслуживание газового оборудования	По факту
Аварийная служба (сантехник, электрик)	0,13
Итого с кв. м.	9,07
Вывоз ТБО	По факту
Электроэнергия общедомовая	По факту

«Управляющая организация»

«Собственник»

_____ Левицкий А.Л.
м.п.

_____ (Ф.И.О. собственника)

_____ (подпись)