

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены), чердачные межэтажные и надподвальные перекрытия.	Фундамент – _____; Стены капитальные – _____; Перекрытия: - чердачные – _____; - междуэтажные и подвальные – _____; _____ Перегородки – _____; Все элементы выполняют свои непосредственные функции.
3.	Помещения, не являющие 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, помещения технических и подвальных этажей, крыши и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающее более одного помещения в данном доме. <u>Балконы, лоджии, террасы, не входят в состав общего имущества.</u>	_____ подъездов, _____ этажей; Крыльца - _____; Лестницы – _____; Кровля – _____. Все элементы выполняют свои непосредственные функции.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое оборудование, коллективные (общедомовые) приборы учета КУ и иное оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения. <u>Радиаторы отопления находящиеся в жилом помещении собственника не входят в состав общего имущества.</u>	Все перечисленные инженерные коммуникации и инженерное оборудование присутствует согласно проекта дома
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.	

Директор

М.П.

И.О.Добрыков

компания
«Эстет»

ОГРН 1155074008900
г. Подольск

Приложение №2
к Договору управления № 49/P/1-02
от « 17 » 11 2016 г.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Перечень услуг (работ)
1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому: - паспорт БТИ, свидетельство о праве на земельный участок, - дополнение документов информацией об изменениях (капитальный ремонт, текущий ремонт, новации);
2.	Выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, осуществление контроля за качеством выполненных работ (содержание и ремонт мест общего пользования жилого дома); а так же сбор информации о текущем состоянии общего имущества.
3.	Заключение договоров на теплоснабжение, водоснабжение, канализацию, многоквартирного жилого дома, электроснабжение (МОП), вывоз мусора, обслуживание лифтового хозяйства;
4.	Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг;
5.	Осуществление контроля за качеством и количеством, предоставляемых коммунальных услуг;
6.	Предоставление устных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей): - о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома; - о правилах предоставления жилищных и коммунальных услуг.
7.	Осуществление регистрационного учета граждан и выдача справок;
8.	Информирование Пользователей жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги;
9.	Хранение ключей от мест общего пользования;
10.	Организация и контроль за содержанием и ремонтом многоквартирного жилого дома.

Директор



/ К.О.Добриков

ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
ЖИЛОГО ДОМА

№ п/п	Системы	Составляющие	Перечень работ	Период выполнения
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду.				
1.1	Строительные конструкции	Кровля в зимний период	Очистка кровли от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 20 см	По мере необходимости (по погодным явлениям)
1.2	Придомовая территория		Подрезка деревьев и кустарников, валка деревьев диаметром не более 20 см., переработка и вывоз веток	Работы проводимые в течении года
1.3	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных площадок, скамеек	Апрель-май
1.4	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города.	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
1.5	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей водой, а также остановки и герметизации системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы водой после проведения гидравлических испытаний	После окончания отопительного периода
1.6	Инженерные	Система	Подготовка к	Май месяц

1.6	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	Май месяц (текущего года) По мере необходимости
1.7	Строительные конструкции	Фундаменты и стены в зимний период	Очистка отмостки от снега	По мере необходимости
1.8	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами в зимний период	Очистка козырьков от снега, наледи, сосулек	По мере необходимости
1.9	Строительные конструкции	Двери	Работы по снятию пружин на входных дверях	По мере необходимости

2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду.

2.1	Строительные конструкции	Кровля в весенне-летний период	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	По мере необходимости
2.2	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 15 % от площади кровли независимо от материала кровли	15.05-01.10
2.3	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных конструкций (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений	С 15.05 по 01.10 и по мере необходимости
2.4	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	По графику 1 раз в год
2.5	Инженерные		Проведение	

	коммуникации	Система отопления	гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов, со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05-01.10 По графику 1 раз в год
2.6	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации и Управляющей компании	15.05-01.10
2.7	Инженерные коммуникации	Система отопления ХВС, ГВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков, задвижек	1 раз в год, по мере необходимости
2.8	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам падающего и циркуляционного трубопроводам	15.05-01.10
2.9	Инженерные коммуникации	Система отопления ХВС, ГВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз систему, заливка масла в гильзы при необходимости	15.05-01.10
2.10	Инженерные	Система	Снятие, установка	15.05-01.10

	коммуникации	отопления ХВС, ГВС	запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе с ведением журнала. Промывка грязевиков	(1 раз в 3 года) Ежегодно
2.11	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Ремонт системы организованного водоотвода (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По необходимости 15.05-01.10
2.12	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	По мере необходимости
2.13	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5 % от площади цоколя)	15.05-01.10
2.14	Строительные конструкции	Фундамент и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно (при необходимости)
2.15	Придомовая территория		Очистка отмостки от мусора и растительности	По необходимости не реже 1 раза в месяц

2.16	Строительные конструкции	Пол, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	По мере необходимости
2.17	Строительные конструкции	Двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До 01.10
2.18	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей	15.05-15.10
2.19	Строительные конструкции	Окна	Остекление мест общего пользования, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По мере необходимости
2.20	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости
2.21	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	При проведении осеннего месячника по благоустройству
3. Работы, выполняемые при обслуживании жилищного фонда в течение года.				
3.1	Строительные	Фундамент и	Заделка щелей и	15.05-15.10

	конструкции	стены	трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5 % от общей протяженности на доме в год	
3.2	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц
3.3	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Открытие – закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
3.4	Придомовая территория		Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории и его сдвигание	ежедневно
3.5	Придомовая территория		Подметание асфальтовой территории с последующей уборкой мусора	ежедневно
3.6	Придомовая территория		Посыпка песочно-соляной смесью придомовой территории (во время гололеда) и очистка от наледи	По мере необходимости
3.7	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
3.8	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	ежедневно
3.9	Придомовая территория		Покос травы и очистка газонов, полив газонов	По мере необходимости (не реже 4-х раз)
3.10	МОП	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	Ежедневно
3.11	Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других водоотводящих устройств,	По мере необходимости

			расположенных в пределах придомовой территории	
3.12	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
3.13.	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год, по мере необходимости
3.14	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация прорывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, подчеканка растресканных канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
3.15	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления (заваривание прорывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидроиспытаниями, замена чугунных радиаторов	По мере необходимости (в местах общего пользования ответственность УК)
3.16	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 12 % от общей протяженности системы дома в год.	По плану ремонта
3.17	Строительные конструкции	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация	1 раз в год (по обращению собственника жилья)

			жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием	
3.18	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.19	Места общего пользования		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раз в месяц, сведения о проверке заносит в специальный журнал	Не реже 1 раза в месяц в зимний период
3.20	Места общего пользования	Окна	Мытье окон	2 раза в год
3.21	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
3.22	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
3.23	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для лестничных ограждений	2 раза в год
3.24	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	1 раз в год и по мере необходимости
3.25	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ (вводно- распределительное устройство)	1 раз в год и по мере необходимости

3.26	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	1 раз в год и по мере необходимости
3.27	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ремонт, ревизия осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	1 раз в год и по мере необходимости
3.28	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, электрощитовых помещений от пыли и мусора	1 раз в год и по мере необходимости
3.29	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и осветительных распределительных коробках	1 раз в год и по мере необходимости
3.30	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитов, слаботочных устройств	Постоянно
3.31	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление электрощитов	Постоянно, обязанность собственника
3.32	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Снятие показаний с электросчетчиков МОП с ведением журнала	Ежемесячно
3.33	Придомовая территория		Сбор, вывоз и захоронение мусора. Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка камер, мойка сменных мусоросборников. Мойка нижней части и шибера мусоропровода.	Ежедневно (по мере необходимости)
3.34	Обработка подвальных помещений, подъездов, мусорокамер.		Работы по дератизации, дезинфекции, дезинсекции.	По обращению собственников (но не реже 3-х раз в год).
3.35	Земельный		Подметание дорог,	3 раза в неделю

	участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома (7418 м2)		стоянок, площадок и тротуаров	
--	--	--	----------------------------------	--

Директор

К.О.Добриков

М.П.



Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового
(непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования
и предельные сроки устранения неисправностей

Неисправности конструктивных элементов оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли (если позволяют погодные условия)	1 неделя
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	1 неделя
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Не плотность в дымоходах и газоходах их с печами	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 раз в год – из установленного материала, повторно – из любых пригодных
Ремонт дверных (проектных) заполнений	В течение суток
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ей обрушением	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах стен	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах (при ее наличии)	3 суток (при наличии доступа в квартиру)

Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	немедленно
Неисправности мусоропроводов (засор) если такие имеются	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования	При наличии переключателей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2-х часов.
Неисправности во вводнораспределительном 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

ПРИМЕЧАНИЕ:

СРОКИ УСТРАНЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ НЕИСПРАВНОСТЕЙ УКАЗАНЫ С МОМЕНТА ИХ ОБНАРУЖЕНИЯ ИЛИ ЗАЯВКИ ЖИЛЬЦОВ

ПРИМЕЧАНИЕ:

При устранении неисправностей от заявки жильцов с вызовом представителей управляющей компании, собственник имеет право запросить удостоверение сотрудника УК (где указано название УК, Ф.И.О., сотрудника), так же при выполнении заявки и уборки придомовой территории и подъездов сотрудники УК обязаны носить спец.форму с указанием названия управляющей компании.

Директор

М.П.



К.О.Добриков

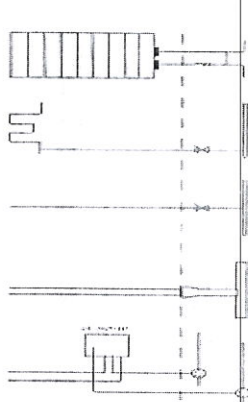
АКТ

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

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «УК Эстет» именуемым в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "Собственники" и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственники и иные лица, пользующиеся на законном основании помещениями Собственника, несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости, аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств Собственников.
4. 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. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт общего имущества.
5. В случае ограничения Собственниками 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, возмещение ущерба третьим лицам, пострадавшим в результате аварий, производится за счёт средств Собственников.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящим в зону ответственности Собственников и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, имуществу других Собственников, общему имуществу, несёт Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств Собственников*.

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



Собственник:

Отопление - от установленного крана на радиаторе отопления (так же сам кран)

ГВС - от первого вентиля, или крана стояка на отводе от стояка в жилом помещении

ХВС - от первого вентиля, или крана, на отводе от стояка в помещении

КНС - от первого раструба в жилом помещении

Управляющая организация:

Отопление - стояк отопления до крана радиатора отопления (т.е запорной арматуры)

ГВС - до первого вентиля, или крана на отводе от стояка в жилом помещении

ХВС - до первого вентиля, или крана, на отводе от стояка в помещении

КНС - до первого раструба в жилом помещении