

**Состав
общего имущества в многоквартирном доме
(приводится применительно к конкретному многоквартирному дому)**

3. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики (при наличии)
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: - 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).	
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).	
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): - 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	

дъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	
Е) Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;	
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.	

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.

Управляющая организация:

ООО «СЖ «Домострой»

Генеральный директор _____ О.Е. Коршунова



Собственник: *по паспорту
Семенов*

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД**

Наименование работ		Периодичность
1. Уборка мест общего пользования (подъезды)		
1.1.	-Влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования (э/марши и площадки) 1- 2 этаж	ежедневно в рабочие дни
1.2.	- Влажная уборка полов мест общего пользования	1 раз в неделю
1.3	- Влажная уборка мест общего пользования: подоконники, ограждения лестничных маршей, дверей, почтовых ящиков и т.д.	1 раз в месяц
1.4	-Мытье окон	2 раза в год
1.5	- Дезинфекция (мест общего пользования), очистка от мусора	по мере необходимости
1.6	- Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода (засрочных клапанов)	1 раз в неделю
1.7	- Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
2.	Дератизация, дезинсекция (мест общего пользования)	2 раза в год
3. Уборка и содержание контейнерных площадок, мусорокамер		
3.1	Очистка и влажная уборка мусороприемных камер (с учетом погрузки мусора)	
3.11.	-удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно в рабочие дни
3.12.	-влажное подметание пола мусороприемной камеры	ежедневно в рабочие дни
3.13	- уборка стен и пола мусорокамер	1 раз в неделю
3.14	- дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
3.15	- дезинфекция мусоросборников (бункеров, контейнеров, переносных контейнеров)	1 раз в месяц
3.16	- профилактический осмотр мусоропроводов	1 раз в месяц
3.17	-покраска, мелкий ремонт мусоросборников (бункеров, контейнеров, переносных контейнеров)	1 раз в год
3.2	Содержание контейнерной площадки	
3.21	-удаление мусора	ежедневно в рабочие дни
3.22	-покраска, мелкий ремонт контейнеров, площадки	1 раз в год
3.23	- дезинфекция контейнеров	1 раз в месяц
4. Уборка придомовой территории		
4.1	- Подметание территории с усовершенствованным и неусовершенствованным покрытием в летний период	ежедневно в рабочие дни
4.2	-Уборка мусора с газона в летний период	1 раз в двое суток в рабочие дни
4.3	-Очистка урн	ежедневно в рабочие дни
4.4	-Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно в рабочие дни

4.5	-Очистка участка территории после механизированной уборки (в холодный период)	по мере необходимости
4.6	-Очистка территории от уплотненного снега и наледи	по мере необходимости
4.7	-Очистка отмостков от уплотненного снега и наледи	1 раз в год
4.8	-Подметание территории с усовершенствованным покрытием в зимний период	Ежедневно в рабочие дни
4.9	-Подметание снега при снегопаде (тротуар перед подъездом)	по мере необходимости.
4.10	Посыпка территории песком (песко-соляной смесью, тех.солью) (тротуар перед подъездом), с учетом доставки и стоимости.	1 раз в сутки в дни гололеда
5	Благоустройство. Сезонное выкашивание газонов	3 раза в год
6	Вывоз мусора от дворников (смёт), крупногабаритный мусор с погрузкой (валка деревьев, кустарников, отдельных ветвей с вывозом, строительный мусор и т.д.)	по мере необходимости
7. Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения, канализации		
7.1	- ревизия арматуры на внутридомовых системах;	1 раз в год
7.2	- консервация и расконсервация системы отопления, проверка систем;	2 раз в год, в период начала и окончания отопительного сезона
7.3	- консервация и расконсервация системы горячего водоснабжения;	1 раз в год, в период проведения плановых ремонтов
7.4	- проверка систем центрального отопления в момент расконсервирования.	1 раз в год, в период начала отопительного сезона
7.5	- Проведение технических осмотров на внутридомовых системах водоснабжения, теплоснабжения и канализации, с целью контроля работы оборудования, правильности эксплуатации помещения, предупредительного ремонта.	1 раз в неделю
7.6	-Обслуживание узла коммерческого учета тепловой энергии, горячего водоснабжения (УКУТЭ)	1 раз в месяц
7.7	- Обслуживание узлов учета холодного водоснабжения (УВС)	1 раз в месяц
7.8	-Проведение весене-осенних осмотров инженерных сетей с составлением актов	2 раза в год
8. Обслуживание системы электроснабжения		
8.1	- Проведение технических осмотров на внутридомовых системах электроснабжения, с целью контроля работы оборудования, правильности эксплуатации помещения, предупредительного ремонта.	1 раз в неделю
8.2	- Проведение весене-осенних осмотров с составлением актов	2 раза в год
8.3	- Обслуживание узлов учета электроснабжения	1 раз в месяц
8.4	- Обслуживание и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости
8.5.	- проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции)	1 раз в год
9.Обслуживание помещений находящихся в общей собственности		
9.1	- Проведение весене-осенних осмотров с составлением актов	2 раза в год
9.2	- Поставка и снятие, укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	2 раза в год
9.3	- Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования (не более 5 % от общего количества)	1 раз в год, по мере необходимости
9.4	- Ремонт и укрепление входных дверей в помещениях общего пользования (не более 5 % от общего количества)	1 раз в год, по мере необходимости
9.5	Проведение осмотров помещений находящихся в общей собственности, с целью контроля правильности эксплуатации помещения, предупредительного ремонта.	1 раз в месяц
9.6	Обслуживание и устранение незначительных неисправностей на общестроительных конструкциях	по мере необходимости

10	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции.	1 раз в год, и по мере необходимости
11	Обслуживание внутридомового газового оборудования	по отдельному графику
12	Обслуживание системы видеонаблюдения	1 раз в месяц, и по мере необходимости
13	Обслуживание насосных установок для повышения давления в системе ХВС	1 раз в месяц, и по мере необходимости
14	Аварийно – диспетчерская служба	Круглосуточно
15	Техническое обслуживание лифтов	Круглосуточно
16	Освидетельствование лифтов	1 раз в год
17	Электроэнергия МОП (освещение, лифты, котельные и т.д)	Круглосуточно
18	Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов	По мере накопления, но не реже 1 раза в 2 суток
19	Обслуживание противопожарной сигнализации, систем дымоудаления	1 раз в месяц, и по мере необходимости
20 Управление многоквартирным домом		
20.1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	
20.2.	Проведение технических осмотров многоквартирного дома	
20.3.	Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	
20.4.	Заключение договоров теплоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения. Осуществление контроля: - за качеством выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома - за обеспечении потребителей коммунальными услугами установленного уровня качества в объеме, соответствующем при установлении условий и порядка владения, пользования, и распоряжения общей собственностью	
20.5.	Обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью	
20.6.	Применение мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющую реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственником помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующий этому	
20.7.	Предоставление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами	
20.8.	Установление фактов причинения вреда имуществу	
20.9.	Проведение мероприятий с должниками за потребленные жилищно-коммунальные услуги	
20.10.	Проведение расчетов с поставщиками и подрядными организациями жилищно-коммунальные услуг	
20.11.	Проведение работ по согласованию объемов и стоимости предъявляемых поставщиками и подрядными организациями жилищно-коммунальных услуг	
20.12.	Предоставление устных и письменных разъяснений гражданам (наймаателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома	
20.13.	Информирование граждан – собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги	
20.14.	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома	
20.15	Ведение подомового бухгалтерского учета	

20.16	Составление отчета за год с размещением данных на сайте управляющей компании, информационных стендов, системе ГИС ЖКХ, сайте реформа ЖКХ.	
20.17	Размещение информации на сайте управляющей компании, информационных стендов, системе ГИС ЖКХ, сайте реформа ЖКХ.	
21. Расчет лицевого счетов, регистрационный учет граждан, диспетчер		
21.1	- Начисление платежей гражданам за жилищно-коммунальные услуги по тарифам	1 раз в месяц
21.2	- Сбор платежей с граждан за потребленные жилищно-коммунальные услуги	ежедневно в рабочие дни
21.3	- Изменение платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) перерывами, превышающими установленную продолжительность	ежедневно в рабочие дни по мере необходимости
21.4	- Изменение платы за жилищные услуги при отсутствии граждан по месту жительства в соответствии законодательством	ежедневно в рабочие дни по мере необходимости
21.5	- Осуществление регистрационного учета граждан, выдача справок по месту требования	ежедневно в рабочие дни по мере необходимости
21.6	- Прием заявок от граждан с регистрацией в журнале	ежедневно в рабочие дни
22	ТО крышной котельной	Круглосуточно
23 Текущий ремонт общего имущества (непредвиденный, аварийный ремонт)		

Примечание:

1. Аварийно-диспетчерская служба – осуществляет прием сообщений, заявок от населения и городских служб об аварийных ситуациях, оперативное устранение причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества.
2. Незначительные неисправности – работы, не требующие отключения систем и не превышающие объем выполнения работ более 5 % от общего количества конструкций.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме зависит от степени благоустройства дома, а также размера тарифа на содержание и ремонт.

Управляющая организация:

ООО «СЖ «Домострой»

Генеральный директор  О.Е. Коршунова



Собственник:

по регистру собственников

Форма ежегодного отчета

Управляющей организации ООО «СЖ «Домострой» о выполнении договора

о деятельности за отчетный период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

- Адрес многоквартирного дома _____;
- год постройки _____;
- этажность _____;
- количество квартир _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____.

1. Обращение руководителя управляющей организации (по желанию управляющей организации).

2. Работы, выполненные за отчетный период.

Перечень работ и услуг	Плановые затраты, (руб.)	Фактические затраты, руб.	Разница (руб.)
1	2	3	
1. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом			
1.1. Организация начисления и сбора платежей			
1.2. Организация бухгалтерского учета и отчетности, ведения лицевых счетов, банковское обслуживание			
1.3. Содержание административных и производственных помещений, оргтехники, услуги связи и транспортные услуги			
1.4. Услуги платежных агентов и расчетного центра			
1.5. Прочие			
Итого:			
2. Работы и услуги по содержанию общего имущества (расписать блоками, при возможности – с указанием объемов)			
2.1. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома			
2.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации			
2.3. Аварийное обслуживание			
2.4. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета			
2.5. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том			

исле:			
- сбор и вывоз ТБО			
- уборка придомовой территории			
- дезинсекция и дератизация			
- озеленение			
- благоустройство			
Итого:			
3. Работы по текущему ремонту			
3.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)			
и т.д.			
Итого:			
4. Работы по капитальному ремонту			
4.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)			
и т.д.			
Итого:			
5. Коммунальные услуги:			
5.1. Холодное водоснабжение			
5.2. Электроснабжение			
5.3. Горячее водоснабжение			
5.4. Отопление			
5.5. Водоотведение			
5.6. Газоснабжение			
Итого коммунальных услуг:			
6. Другие услуги			
ВСЕГО:			

Примечание: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

4. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за _____ г.

	Управление многоквартир- ным домом (руб.)	Содержание общего имущества (руб.)	Текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капиталь- ный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года					
2. Начислено					
3. Оплачено					
3.1. Оплачено населением					
3.2. Оплачено по нежилым помещениям					
4. Задолженность на конец отчетного года					
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.					

6. Выполнено работ (оказано услуг)					
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)					

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п. 5 - п.6

5. Работы по обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в многоквартирном доме:

Управляющая организация:

ООО «СЖ «Домострой»

Генеральный директор _____ О.Е. Коршунова



Собственник:

по ресурсу

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО
СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ЖИЛОГО ДОМА

1. Зимняя и летняя уборка территории домовладения.
2. Обслуживание систем отопления:
 - консервация, промывка, опрессовка;
 - проверка и содержание устройств в чердачных и подвальных помещениях;
 - мелкий ремонт теплоизоляции.
3. Обслуживание систем водоснабжения и водоотведения:
 - временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
 - ревизия запорной арматуры;
 - малый ремонт арматуры без снятия;
 - мелкий ремонт теплоизоляции;
 - прочистка канализационных стояков;
 - зачеканка раструбов.
4. Строительные мероприятия:
 - осмотр конструктивных элементов здания;
 - мелкий ремонт входных дверных блоков и оконных блоков мест общего пользования.
5. Обслуживание дымовентиляционных каналов и газоходов.
6. Обслуживание систем противопожарной автоматики и дымоудаления.
7. Обслуживание внутридомового газового оборудования и электроплит.
8. Дератизация и дезинсекция мест общего пользования.
9. Содержание системы электроснабжения, включая электроэнергию освещения мест общего пользования.
10. Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции).
11. Услуги по начислению и сбору платежей населения, услуги паспортного стола
12. Аварийно-диспетчерское обслуживание.
13. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов.
14. Смена отдельных участков трубопроводов ЦО, ХВС, ГВС и канализации.
15. Замена, по необходимости, задвижек, запорной арматуры на трубопроводах ЦО, ХВС, ГВС и канализации.
16. Утепление трубопроводов.
17. Восстановление разрушенной теплоизоляции.
18. Замена отдельных участков внутренних чугунных канализационных выпусков.
19. Текущий ремонт крыш и кровель.
20. Ремонт лестниц, крылец входов в подъезд.
21. Остекление оконных переплетов мест общего пользования.
22. Ремонт цоколя и фасада.
23. Ремонт отмостки.
24. Внутренняя отделка здания мест общего пользования.
25. Герметизация, теплоизоляция межпанельных швов.
26. Ремонт оборудования детских игровых площадок.
27. Ремонт системы дымоудаления и ППА.
28. Ремонт ДВК и газоходов.
29. Ремонт и замена электропроводки в местах общего пользования.
30. Замена электрощитовой, непригодной к эксплуатации.
31. Замена вводных рубильников.

Управляющая организация:
ООО «СЖ «Домострой»

Генеральный директор  О.Е. Коршунова

Собственник:

