Приложение № 2
к Договору управления МКД №___
проспект Красного Знамени д. 131
от «_____» _____ 20___г.

Прейскурант цен на дополнительные услуги
Работы по заказам населения

№	Наименование работ	Единица измерения	Цена в рублях
	Центральное отопление		
1	Смена радиатора (на аналогичный) с отключением стояка	1 шт.	2500
2	Смена радиатора с установкой подводки, перемычки, запорной арматуры с отключением стояка	1 шт.	3000
3	Отключение и демонтаж радиатора с установкой заглушек (кранов)	1 шт.	1500
4	Смена шарового крана на радиатор	1 шт.	500
5	Замена воздушного крана радиатора	1 шт.	200
6	Замена воздушного крана радиатора с заменой радиаторной пробки	1 шт.	500
7	Замена фитинга (SM, SF, ТЯ,ТТитд)	1 шт.	200-500
8	Замена стояка отопления с проходом через перекрытие (без замены радиатора)	1 стояк	2500
9	Замена стояка отопления без прохода через перекрытие	1 стояк	2000
10	Отключение стояка отопления	1 стояк (подача + обратка)	600
11	Отключение стояка отопления **в отопительный период**	1 стояк (подача + обратка)	1500
	Водопровод и канализация		
12	Установка сантехнических приборов: - раковины, мойки, умывальника	Комплект	2000
13	- смеситель на ванну	Комплект	700
14	- смеситель на раковину, мойку	Комплект	800
15	- сифон для раковины, мойки	шт.	200
16	- сифон для ванны (обвязка)	шт.	500
17	- установка унитаза с бачком	Комплект	2500
18	- замена смывного бочка	Комплект	800
19	Регулировка смывного бачка без ремонта	Прибор	300
20	Ремонт смывного бачка со сменой арматуры	Прибор	800
21	Замена гибкой подводки	шт.	200
22	Замена полотенцесушителя (на старое место)	шт.	1600
23	Замена прокладки крана, смесителя	шт.	200
24	Установка водомерного счетчика + фильтр + обратный клапан	Прибор	1200
25	Замена водомерного счетчика	Прибор	600

26	Замена обратного клапана, фильтра	шт.	600
27	Замена прокладки водомерного счетчика	шт.	200
28	Промывка фильтра грубой очистки	шт.	300
29	Смена шаровых кранов, проходных вентилей	шт.	500
30	Замена фитинга (SM, SF, ТЯ,ТТитд)	шт.	200-500
31	Смена сгонов у трубопровода диаметром 15, 20 мм	шт.	300
32	Замена стояка ХВС (ГВС) без прохода через перекрытие	стояк	2000
33	Замена стояка ХВС (ГВС) с проходом через перекрытие	стояк	2500
34	Замена разводки труб хол.(гор.) воды в санузле+кухня	Комплект	от 4000
35	Отключение стояка ХВС	стояк	300
36	Отключение стояка ГВС	стояк (подача+обратка)	600
37	Подключение стиральных, посудомоечных машин, водонагревателей проточных и емкостных (без подключения электроэнергии)	Прибор	от 1500
38	Замена стояка канализации диаметром 100 мм	1 стояк	от 8000
39	Замена канализационных труб в санузле+кухня диаметром 50 мм	Комплект	от 2500
40	Замена тройника Ду 100 мм	1 шт.	1000
41	Замена гофры к унитазу	1 шт.	600
42	Замена выпуска ванны (с обвязкой)	шт.	800
43	Замена выпуска мойки, раковины	шт.	300
44	Прочистка внутренней канализации	п/м	500
45	Нарезка резьбы на ст. трубах Ду 15, 20, 25 мм	резьба	150/200/250
46	Газосварочные работы ст. труб	стык	от 500
47	Пайка труб, фитингов из полипропилена	стык	от 100
48	Прокладка трубопровода из металлопластиковых труб	м/п	350
49	Прокладка трубопровода пластиковых канализационных труб 50 мм	м/п	300
50	При выполнении работ в стесненных условиях применяется повышающий коф.	До 50%	
51	Комплектация и доставка материалов		5-10% от стоимости материалов
52	**Вызов специалиста для консультации проведения ремонтных работ систем не входящих в состав общедомового имущества**		от 300

Управляющая организация

/_____/ Ковалёв С.В.

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИМОРСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ» ИНН 2540194343 г.Владивосток

Приложение N 4
к Договору управления МКД N __
проспект Красного Знамени д.131
от «____» _____ 20___ г.

ПЛАТА ЗА УСЛУГИ,
РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУШЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

№ п/п	Вид работ, услуг	Стоимость, руб./кв. м
1	**2**	**3**
1.	**Услуги по управлению Многоквартирным домом** **8% от размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества**	**2,30**
2.	**Содержание жилого помещения**	**19,61**
2.1.	Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории	**3,66**
2.2.	Санитарное содержание общего имущества жилого дома (лестничные клетки)	2,51
2.3.	Санитарное содержание мусоропроводов (в домах, оборудованных мусоропроводом)	1,13
2.4.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования	5,98
2.5.	Техническое обслуживание лифтов (в домах, оборудованных лифтами)	4,38
2.6.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	0,60
2.7.	Содержание мест накопления ТКО	1,35
3.	**Текущий ремонт Общего имущества** (зависит от категории жилья, уровень благоустройства)	**9,14**
3.1.	Общее имущество	5,18
3.2.	Асфальтобетонное покрытие придомовой территории	1,50
3.3..	Лифты	1,93
3.4.	Мусоропроводы	0,53
	Итого размер платы по Содержанию и текущему ремонту , включая услуги по управлению	**31,05**
	ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРОКА	
4.	**Энергосервисное обслуживание ОДПУ ТЭ**	**0,94**
	ИТОГО размер платы за жилое помещение с учетом дополнительной строки	**31,99**

Примечание: 9-ти этажный МКД (ГВС,ХВС,лифт,мусоропровод)

Собственник

/_____/ _____/

Управляющая организация

/_____/ С.В. Ковалёв /

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИМОРСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ» ИНН 2540194393 г.Владивосток

Приложение № 1
к Договору управления МКД
от _____ № _____

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

п/№	*Объект работ*	*Наименование работ*	*Периодичность выполнения*	*Примечание*
1	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
2	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
3	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
4	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
5	Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
6	Межквартирные перегородки	Усиление, смена, заделка отдельных участков.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по аявкам собственников (при наличии средств на счете)
7	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
8	Полы	Замена, восстановление отдельных участков.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии

				средств на счете)
9	Печи и очаги	Работы по устранению неисправностей.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
10	Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
11	Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
12	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
13	Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
14	Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно, вентиляторы и их электроприводы.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
15	Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)

16	Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)
17	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.	По мере необходимости	По результатам весенне-осеннего и осенне-весеннего осмотров либо по заявкам собственников (при наличии средств на счете)

Приложение № 3
к Договору управления МКД
от _____ № _____

Периодичность сроков устранения неисправностей

п/№	*Наименование неисправностей*	*Срок устранения (час, сутки)*	*Примечание*
1	Поврежден электрический кабель, который является основным проводником энергии в дом	в течение не более чем 2-х часов	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
2	В случаях поломок и аварий, которые могут послужить причиной обрушения стен, потолков, дома целиком	не более 5 суток	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
3	Для исправления работы, вышедшего из строя лифта	1 сутки	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
4	При засорениях и иных неисправностях мусоропроводов	1 сутки	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
5	Предельные сроки для восстановления целостности стекол в окнах подъездов, форточек, балконов	не более 1 суток в зимнее время и 3 суток в летнее	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
6	При возникновении проблем, мастер должен приступить к работе при авариях на трубопроводе и сопряжениях труб, а также в случаях коротких замыканий на электрических сетях	незамедлительно	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
7	Проблемы с входной подъездной дверью	1 сутки	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
8	Системы водоотведения подвергаются течам (сливные бачки, водопроводные краны)	1 сутки	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
9	Аварии в системах водоотвода, на сопряжениях труб	незамедлительно	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет

			собственников.
10	Проблемы с работой канализации	незамедлительно	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
11	Замена разбитых стёкол и сорванных оконных створок переплётов, форточек, балконных дверных полотен в летнее время.	3-е суток	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
12	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3-е суток	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
13	Восстановление освещения общедомовых помещений (перегорела лампочка в подъезде или сломалось освещение во дворе)	7 суток	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
14	Протекание потолка (на последнем этаже)	ликвидация протечки в отдельных местах кровли в течение суток	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
15	Восстановление креплений водосточных труб	5 суток	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
16	Обвал кирпичной стены	в течение суток	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
17	Ремонт отслоившейся штукатурки потолка подъезда или верхней части стены	в течение суток	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.
18	Разрушения целостности дымоходов	в течение суток	специалисты аварийных служб работают только с тем имуществом, которое является общедомовым (в том числе общие стояки). Личное имущество и аварии в квартирах устраняются за счет собственников.

Приложение № 5
к Договору управления МКД
от _____ № _____

Требования к качеству предъявляемых услуг

1. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

д(2)) работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

В настоящих Правилах понятие "уборка мест погрузки твердых коммунальных отходов" используется в значении, предусмотренном Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. № 1156 "Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в

постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641" и Федеральным законом от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), за исключением случаев, когда обязанность по установке и вводу в эксплуатацию приборов учета электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике";

л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

2 (1). Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в подпунктах "д(1)" и "л" пункта 11 настоящих Правил, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

4. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

4(1). Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

- весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

- осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки

готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

5. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).

6. В состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

7. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

- путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях - в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями - в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) - в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:

самостоятельно (при осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией);

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

9. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания

собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

10. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

11. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

12. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

13. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

14. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

15. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

а(1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;

в(1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной

федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

16. Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со статьей 139Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано), либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

17. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

д(1)) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

д(2)) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д(3)) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

18. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Приложение № 6
к Договору управления МКД
от _____ № _____

Состав и характеристики общего имущества

1. Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В состав общего имущества включаются:

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) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, 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, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

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.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом,

приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (отпусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

6. В состав общего имущества включается 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.

7. В состав общего имущества включается 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, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества не включается интеллектуальная система учета электрической энергии (мощности), в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике".

8. 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.

9. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.