

## Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности

1. В состав общего имущества входят

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая бойлерные, электрощитовые, тепловые и водомерные 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) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. Территория, прилегающая по периметру к многоквартирному дому, на расстоянии 1 метра от стены МКД, на ширину отмостки, Пешеходные дорожки, входные группы до первого бордюра проезжей части, в случае отсутствия бордюра, – в границах лестницы (ступенек).

2. В состав общего имущества входят 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества входит 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, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные проемы и входная дверь в квартиру;
- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника на стояке канализации;
- по электрооборудованию - вводные зажимы индивидуального квартирного прибора учета электроэнергии.

**Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.  
Перечень работ (услуг)**

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества и объема выполненных работ.
3. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, ведение статистической базы данных по площадям помещений, проживающим гражданам, взыскание задолженности по оплате услуг.
4. Заключение договоров, соглашений с предприятиями коммунального комплекса.
5. Осуществление контроля качества жилищных услуг.
6. Предоставление устных разъяснений гражданам (собственникам жилых, нежилых помещений, нанимателям муниципальных площадей) о порядке пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома Работа с устными и письменными заявлениями, обращениями и жалобами граждан, предприятий, организаций, органов местного самоуправления и пр.
7. Диспетчерское обслуживание (прием заявок).
8. Бесплатное предоставление справок и информации, затрагивающие права и обязанности собственников, в пределах своих полномочий (бланки, услуги ксерокопирования, сканирования, расходные материалы оплачиваются Заказчиком в соответствии с калькуляцией).
9. Информационное обеспечение граждан по вопросам содержания и ремонта, отключений и ограничений в обеспечении коммунальными услугами, и иным вопросам, связанным с эксплуатацией многоквартирного дома.
10. Организация выполнения дополнительных услуг и работ по заявкам граждан, в рамках обязательного минимального перечня работ и услуг.
11. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в соглашениях об изменении условий договора.
12. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на общее собрание собственников.

**ПЕРЕЧЕНЬ  
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№	Вид работ	Периодичность
1	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации: - уплотнение сгонов - чеканка раструбов - установка крышек ревизии на к/стояках	по мере необходимости по мере необходимости, но не более 1 раза в год.
2.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения: ( при сезонной подготовке к эксплуатации, в течении года - по мере необходимости) - набивка сальников, - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вентилях, задвижек; - очистка от накипи запорной арматуры.	при сезонной подготовке к эксплуатации, в течение года - по мере необходимости
3.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и ГВС	при сезонной подготовке к эксплуатации
4.	Промывка системы центрального отопления	1 раз в год
5.	Планово-предупредительный осмотр общего имущества: - инженерные сети - электрические сети - конструктивные элементы	2 раза в год
6.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
7.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: - выдача, взамен перегоревших, электролампочек для установки на лестничных клетках - мелкий ремонт электропроводки в помещениях общего пользования	4 раза в год (ежеквартально) по мере необходимости
8.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года по утвержденному графику.
9.	Замена разбитых стекол окон мест общего пользования, мелкий ремонт рам	По мере необходимости, но не более 1 раз в год.
10.	Уборка земельного участка, входящего в общее имущество дома	6 раз в неделю
11.	Очистка подъездных козырьков от мусора, грязи, листьев	1 раз в год
12.	Удаление с козырьков над подъездами снега и наледи.  Очистка кровель от снега и наледи над пешеходными зонами	по мере необходимости, но не реже 1 раза в зимний период.  по мере необходимости.
13.	-Сухая уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей нижних этажей - Сухая уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей выше третьего этажа -Влажная протирка подоконников лестничных площадок и маршей всех этажей - Сизонное мытье тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей всех этажей	3 раза в неделю 2 раза в неделю 1 раза в месяц 2 раза в год в теплый период
14.	Уборка мест сбора и складирования ТКО	6 раз в неделю
15.	Дератизация и дезинсекция подвальных помещений	2 раза в год
16.	Ремонтно-аварийное обслуживание	ремонт и локализация аварии