

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

Адрес многоквартирного дома: 22 Партсъезда, д. 20а	
Год постройки: 1976	
Этажность: 9	
Категория: 2	
Количество квартир: 42	
Наличие нежилых помещений: да	
Общая площадь многоквартирного дома: 2229,80	
Общая площадь жилых помещений: 2198,40	
Общая площадь нежилых помещений: 31,40	
Сведения о капитальном ремонте, произведенном после 2008г.: не производился	
Наименование элемента общего имущества	Параметры
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Количество подъездов	1 (шт.)
Технические этажи, чердак	Площадь <u>59</u> м ² Материал пола ЖБ
Технические подвалы	Площадь 302,1 м ²
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:
	ХВС
	ЦО
	Электрические сети
	Канализация
Мусоропровод	Количество 1 (шт.)
Характеристика/наличие водостока	Внутренний да
	наружный
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:
	отсутствует
Иное оборудование	Наименование
	отсутствует
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) плоская
	Материал кровли мягкая

	Площадь кровли (м2) 463
Лифты и лифтовое оборудование	Количество 1 (шт.)
	В том числе грузовых, 0 шт.

Генеральный директор



/Бочкарева Г.В./

Лицо, уполномоченное общим собранием собственников

От 5.09 2013г.

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.

Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования для жилых домов со всеми удобствами, включая лифты и мусоропроводы

1. Перечень услуг/работ:

Согласно п. 1.1. настоящего Договора Управляющая организация обязуется оказать Собственнику следующие услуги/работы:

- 1) Содержание общего имущества многоквартирного дома.
- 2) Ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2. Характеристики и описание услуг/работ:

1 Управление многоквартирным домом включает в себя:			
1.1.	Осуществление договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров.	По мере необходимости
1.2.	Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров	Принятие и активирование выполненных работ	По мере необходимости
		Активирование фактов неисполнения/неадекватного исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
1.3.	Повышение эффективности использования общего имущества многоквартирного дома	Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передаче в возмездное пользование части общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости
1.4.	Работа с обращениями собственников	Прием обращений собственников	По мере необходимости
		Подготовка и направление ответов на обращения	
		Организация учета их исполнения	
		Выдача справок	
1.5.	Подготовка и представление собственникам предложений о проведении капитального ремонта (за исключением домов, относящихся к категории ветхих)	Взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда	По мере необходимости
		Осмотр и активирование состояния общего имущества	
1.6.	Обеспечение взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания	Постановка на регистрационный учет	По мере необходимости
		Снятие с регистрационного учета Выдача иных документов в пределах компетенции	
1.7.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	По мере необходимости

		Ведение лицевых счетов собственников помещений многоквартирного дома	
1.8.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги	Ежемесячно
		Распечатка и доставка квитанций	Ежемесячно
		Консультирование Собственников по вопросам расчетов	По мере необходимости
1.9.	Работа с контролирующими органами Взаимодействие с правоохранительными органами	Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов. Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам нарушения условий содержания и ремонта общего имущества, зафиксированных контролирующими органами.	По мере необходимости
1.10.	Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	Профилактическая работа по недопущению задолженности; Досудебная работа с должниками Претензионно-исковая работа с должниками	По мере необходимости
1.11.	Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет	По мере необходимости
		Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
		Снятие показаний приборов учета	ежемесячно
1.12.	Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	Размещение ежегодного отчета для собственников помещений Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет Размещения информации на первых этажах многоквартирного дома	В соответствии с законодательством В соответствии с законодательством В соответствии с законодательством
2	Содержание общего имущества включает в себя:		
2.1.	Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан	Кровля	2 раза в год
		Вентиляционные каналы и шахты	2 раза в год
		Пожарное оборудование	2 раза в год
		Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление в местах общего пользования*	2 раза в год
		Мусоропроводы**	По необходимости
		Электрооборудование	
	Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления оперативной диспетчерской связи***		

* Выполняется при наличии соответствующих видов коммунальных услуг

** Выполняется при наличии мусоропроводов

*** Выполняется при наличии оперативной диспетчерской связи

		<p>проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них</p> <p>Придомовая территория</p> <p>Фасады</p> <p>Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего и капитального ремонта, устранения аварий, по заявлениям Собственников (нанимателей), контролирурующих органов</p>	По мере необходимости
2.2.	Освещение помещений общего пользования и наружного освещения	<p>Замена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания);</p> <p>ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп;</p> <p>Ремонт полугерметичной осветительной арматуры</p> <p>Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки</p> <p>Замена светильников наружного освещения</p>	По мере необходимости
2.3.	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования	<p>Устранение протечек, утечек, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации</p> <p>Ремонт и установка пружин на входных дверях</p> <p>Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья</p>	По мере необходимости
2.4.	Санитарное содержание помещений общего пользования	<p>Сухое подметание лестничных площадок</p> <p>Влажное подметание лестничных площадок и маршей</p> <p>Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков</p> <p>Влажная протирка подоконников, отопительных приборов</p> <p>Очистка металлической решетки и приемка</p> <p>Уборка площадки перед входом в подъезд</p> <p>Очистка приемка</p>	<p>В соответствии с законодательством</p> <p>В соответствии с законодательством</p>
2.5.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора (КГМ)	<p>Вывоз твердых бытовых отходов</p> <p>Вывоз КГМ</p>	По мере накопления

2.6.	Обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов)	Регулировка и наладка систем центрального отопления*** Промывка и опрессовка системы центрального отопления*** Мелкий ремонт инженерного оборудования	1 раз в год По мере необходимости
2.7.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	<p><i>К весенне-летней эксплуатации:</i></p> <p>Очистка кровель от посторонних предметов и мусора</p> <p>Укрепление водосточных труб, колен, воронок</p> <p>Консервация системы отопления (при наличии системы отопления)</p> <p>Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок, если они входят в состав общего имущества</p> <p>Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений за исключением ремонта</p> <p>Укрепление домовых знаков</p>	<p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p>
		<p><i>К осенне-зимней эксплуатации:</i></p> <p>Промывка, гидравлическое испытание и устранение незначительных неисправностей системы отопления</p> <p>Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре</p> <p>Мелкий ремонт частей кровель: герметизация гребней, свищей в случае протечек</p> <p>Остекление и закрытие чердачных слуховых окон</p> <p>Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве (при наличии проложенных газопроводов), за исключением текущего и капитального ремонта; ограждение прямков в подвалах, восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций</p> <p>Ремонт и установка пружин на входных дверях</p>	<p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p>

*** Выполняется при наличии центрального отопления

2.8.	Уборка придомовой территории	Очистка урн от мусора <i>Летний период:</i> Подметание придомовой территории Уборка мусора на контейнерных площадках* <i>Зимний период</i> Сдвигка и подметание снега Уборка мелкого мусора Ликвидация скользкости Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек**	В соответствии с законодательством
2.9.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании Учет устранений недостатков Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан за исключением капитального ремонта	круглосуточно
3			
	Наименование имущества (конструкций)	Виды работ	
3.1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы и других элементов фундаментов	По мере необходимости
3.2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов и других элементов фундаментов	По мере необходимости
3.3.	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	
3.4.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей асбестоцементных кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	По мере необходимости По мере необходимости
3.5.	Оконные и дверные заполнения	Смена при необходимости и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	
3.6.	Межквартирные перегородки	Усиление, замена при необходимости, заделка отдельных участков	По мере необходимости
3.7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды,	Восстановление или замена при необходимости отдельных участков и	

* Выполняется при наличии контейнерных площадок

**За исключением плоских кровель с внутренним водостоком

	подвалы, над балконами верхних этажей	элементов	По мере необходимости
3.8.	Полы	Замена при необходимости, восстановление отдельных участков	По мере необходимости
3.9.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	По мере необходимости
3.10.	Внутренняя система отопления (за исключением внутриквартирных)	Установка, замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные	По мере необходимости
3.11.	Внутренняя система водоснабжения, канализации, (включая насосные установки в жилых зданиях)*	Замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	По мере необходимости
3.12.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	Восстановление работоспособности	По мере необходимости
3.13.	Внутренняя система газоснабжения	Восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	По мере необходимости
3.15.	Специальные общедомовые технические устройства	Замена при необходимости и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	По мере необходимости По мере необходимости
3.16.	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	По мере необходимости По мере необходимости

Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования общего имущества многоквартирного дома	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	В соответствии с законодательством

* Выполняется при наличии соответствующих видов коммунальных услуг

Повреждения системы организованного водоотвода (колен, отметов, водосточных труб, воронок и пр., расстройство их креплений)	В соответствии с законодательством
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	В соответствии с законодательством
Неплотность в дымоходах	В соответствии с законодательством
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время в летнее время	В соответствии с законодательством
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	В соответствии с законодательством
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	В соответствии с законодательством
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	В соответствии с законодательством
ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ	
Трещины и неисправности в дымоходах, газоходах, вызывающие отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	В соответствии с законодательством
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах (в отношении общедомового имущества)	В соответствии с законодательством
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	В соответствии с законодательством
Неисправности мусоропроводов	В соответствии с законодательством
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования при наличии переключателей кабелей на вводе в дом	не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	В соответствии с законодательством
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	В соответствии с законодательством
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	В соответствии с законодательством
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	В соответствии с законодательством

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников помещений.

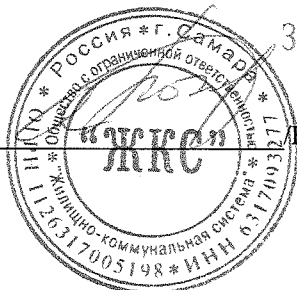
Генеральный директор Представитель ДУИ «Самара», действующий на основании приказа № 14-ОК от 12.08.2013

Собственник:

Лицо, уполномоченное общим собранием собственников от « 5 » 09 2013г.

Зам.руководителя

Бочкарева Г.В./



Handwritten signature and initials: М. Сеструев, СК

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

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом, заключенного между _____ именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», и собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу _____, и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником установлена:

Вид сети, оборудования	Зона ответственности Управляющей организации	Зона ответственности Собственника помещения
Отопление	До контргайки радиатора отопления в помещении Собственника	Радиатор отопления
Горячее водоснабжение*	Стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства на стояке ГВС в помещении Собственника	Разводка внутри помещения Собственника включительно от первого отключающего устройства на стояке ГВС в помещении Собственника
Холодное водоснабжение	Стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства на стояке ХВС в помещении Собственника	Разводка внутри помещения Собственника включительно от первого отключающего устройства на стояке ХВС в помещении Собственника
Система электроснабжения	Вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) прибороры учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборорв учета электрической энергии	Разводка внутри помещения от индивидуального приборора учета (включительно)
Канализация	До места присоединения сантехнических приборорв или канализационной разводки в помещении Собственника к канализационному стояку	От места присоединения сантехнических приборорв или канализационной разводки в помещении Собственника к канализационному стояку
Прибороры учета ГВС, ХВС, отопления, электрической энергии**	Общедомовые (при наличии)	Индивидуальные (обшеквартирные) (при наличии)

* При наличии горячего водоснабжения

** При наличии данных приборорв учета

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

3. 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.

4. В случае ограничения Собственником 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 производится за счет средств Собственника.

5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения таких работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий и иных негативных последствий, вызванных проведением таких работ, производится за счет средств Собственника*.

6. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в помещении Собственника возлагается на Собственника данного помещения.

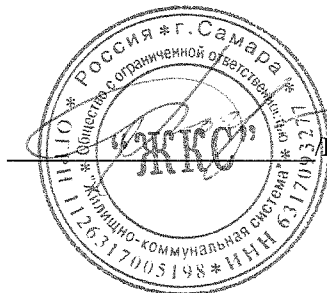
7. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в местах общего пользования несет Управляющая организация.

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

Собственник:

Генеральный директор

Лицо, уполномоченное общим собранием собственников от «5» 09 2013г.



Бочкарева Г.В./

Кашарова / *С.В.*

Представитель ДУК г. Самара, действующий на основании приказа № 314/ОК от 12.08.2013

Зам.руководителя *К.В. Елфимов*



**ПОРЯДОК
УМЕНЬШЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

1. Основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является заявление Собственника (нанимателя жилого помещения государственного и муниципального жилого фонда) о нарушении сроков периодичности оказания услуг по настоящему Договору.

2. Заявление об изменении размера платы может быть направлено Собственником (нанимателем жилого помещения государственного и муниципального жилого фонда) в Управляющую организацию в течение **6 месяцев** после соответствующего нарушения с приложением соответствующего акта, фиксирующего факт нарушения, составленном в порядке, установленном разделом 5 настоящего договора.

3. Размер уменьшения определяется исходя из базовых ставок, указанных в Таблице №1 и установленных на 1 м2 площади помещения, размера принадлежащего собственнику помещения и количества дней нарушения.

4. Таблица №1

Нарушение периодичност и	Базовая ставка для расчета размера снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./м2 в день в зависимости от категории многоквартирного дома						
	Жилые дома со всеми удобствами, с повышенны м уровнем благоустрой ства и комфортнос ти.	Жилые дома со всеми удобствами, включая лифты и мусоропров оды	Жилые дома, имеющие все виды удобств, кроме мусоропров ода	Жилые дома, имеющие все виды удобств, кроме лифта	Жилые дома, имеющие все виды удобств кроме мусоропров ода и лифта	Жилые дома деревянные, сменшанны е и из прочих материалов, имеющие не все виды благоустрой ств (удобств)	Неблагоустр оенные и ветхие жилые дома
	Уборка мусоропро вода	1,30	1,30	0,00	1,30	0,00	0,00
Эксплуата ция лифтов	2,24	2,24	2,24	0,00	0,00	0,00	0,00

5. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг с нарушением периодичности связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Генеральный директор



/Бочкарева Г.В./

Собственник:

Лицо, уполномоченное общим
собранием собственников
от « 5 » 09 2013г.

Удальцов / *СК*

Представитель ДУИ г.о. Самара, действующий
на основании приказа № 118/03 от 18.08.2013

Зам.руководителя



К.В.Елфимов

Площадь придомовой территории: 1622,7 кв.м., в том числе
-асфальт 317,1 кв.м., газон 1305,6 кв.м

Управляющая организация
ООО «Жилищно-коммунальная система»

Собственник:

Лицо, уполномоченное общим
собранием собственников
от « 5 » « 09 » 2013г

Генеральный директор

Бочкарева Г.В.



Красильников С.К.

Представитель ДУИ г. Самара, действующий
на основании приказа № 317/ОК от 12.08.2013
Зам.руководителя

К.В.Елфимов

