

**Приложение № 1
к договору управления**

**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, вентиляционные шахты, колясочные, чердаки, 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; ноябрь

б) крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции);

в) 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);

г) 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);

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (детские, бельевые и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом).

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, отопительных приборов (радиаторы и т. п.), коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

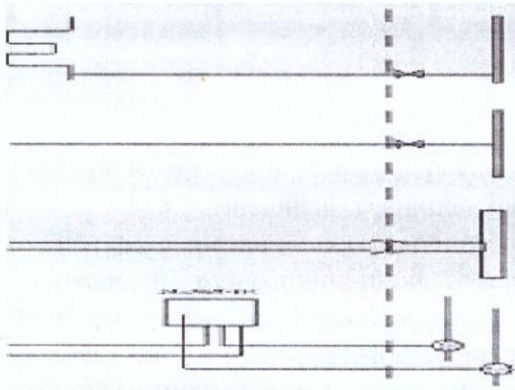
4. В состав общего имущества входит внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, 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;



Горячее водоснабжение – до первого вентиля (включительно) на стояке в помещении
Холодное водоснабжение - до первого вентиля (включительно) на стояке в помещении
Водоотведение (канализация) – плоскость раструба тройника в помещении
Электросеть – вводные зажимы индивидуального прибора учета

Исп. _____
(должность, ФИО)

АКТ
состояния общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: **г. Южно -Сахалинск, ул. Горная корпус 1**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

- _____нет_____
3. Серия, тип постройки индивидуальный, монолитный каркасно-ригельный
 4. Год постройки: **2017**
 5. Степень износа по данным государственного технического учета - **0%**
 6. Степень фактического износа: **0%**
 7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - **нет**
 8. Количество этажей: **11 (9 жилых)**
 9. Наличие первого офисного этажа есть, площадью 313 кв. м
 10. Наличие цокольного этажа _____, площадью 267,8 кв. м
 11. Наличие мансарды нет
 12. Количество квартир: **36**
 13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества есть, общей площадью 580,8 кв. м
 14. Строительный объем 10875 куб. м
 15. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 3615 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 2312,55 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 365,74 кв. м
 16. Количество лестниц: одна
 17. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 365,74 кв. м
 18. Уборочная площадь общих коридоров 238,38 кв. м
 19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 267,8 кв. м
 20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 363
 21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) **нет**

II. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
1	Фундамент	Монолитная ж/б плита толщ 600 мм, бетона В25 F150 W6	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный ж/бетон, В25 F150 W6	удовлетворительное
3	Перегородки	Межквартирные толщ. 200 мм, квартирные (с/у) 100 мм, АГБ1 D700/В3,5/F75	удовлетворительное
4	Перекрытия чердачные: Междуэтажные: Подвальные:	Монолитный ж/б, бетон В25 F50	удовлетворительное
5	Крыша	Плоская с покрытием из наплавляемого материала в 2 слоя	удовлетворительное
6	Полы	Квартиры: черные (стяжка из раствора М150) Лестнично-лифтовой узел: облицовка гранитом, керамогранитом	удовлетворительное
7	Проемы: Окна двери	ПВХ Металлические	удовлетворительное
8	Отделка: Внутренняя	Серый ключ	удовлетворительное

	наружная	Навесной вентилируемый фасад гранит/керамогранит на подсистеме «НІЛТІ»	
9	<p>Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:</p> <p>Ванны:</p> <p>Электроплиты:</p> <p>Телефонные сети</p> <p>Пожарная сигнализация</p> <p>Вентиляция</p> <p>Другое</p> <p><u>Лифты</u></p>	<p>Отсутствуют</p> <p>Отсутствуют</p> <p>Есть</p> <p>Есть</p> <p>Есть</p> <p>Есть (1 лифт)</p>	удовлетворительное
10	<p>Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:</p> <p>Электроснабжение</p> <p>Холодное водоснабжение:</p> <p>Горячее водоснабжение:</p>	<p>Есть</p> <p>Городское (техпресс)</p> <p>2 скважины станции 1-го, 2-го подъёма</p> <p>От БТП (блочный тепловой пункт)</p>	удовлетворительное

	Водоотведение: Отопление	Городское Городское (техпресс)	
11	Крыльца	Монолитный ж/б, облицовка гранитом	удовлетворительное

**Состав и стоимость работ по содержанию и
ремонту общего имущества многоквартирного дома**

Адрес многоквартирного дома: г. Южно-Сахалинск, ул.Горная 8 корпус 1

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб)	Стоимость на 1 кв. м. Общей площади (руб. в месяц)
1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	5 раз в неделю	247472,24	7,52
	2 раза в год		
2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодной период года:			
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см; очистка свежеснегавшего снега нанесенного происхождения; очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории.	5 раз в неделю	274319,39	8,33
3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:			
Подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории; уборка и	5 раз в неделю	141412,71	4,3

выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

Незамедлительный вывоз жидких бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб.метров; вывоз крупногабаритного мусора; организация мест накопления бытовых отходов, отходов 1-4 классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов

6 раз в неделю,
по графику

36150,62

1,1

5. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.

Локализация
аварий

47134,91

1,43

6. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:

6.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. При выявлении нарушений — восстановление их работоспособности.

6.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захлопывание, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов, технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

6.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома: проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на

2 раза в год

106059,53

3,22

чердак, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам — незамедлительное их устранение. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6.4. Работы, выполняемых в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома: выявление нарушений отделки фасада и отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявления нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец, зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный сезон — незамедлительный ремонт. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

7.1. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и

<p>горячего) отопления и водоотведения в многоквартирном доме: проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т. д.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.</p> <p>7.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопления, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления.</p>	6 раз в неделю	106059,53	3,22
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:			
<p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.) замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, внутридомовых электросетей, очистка клем и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.</p>	По плану	110254,06	3,34
9. Работы по содержанию и ремонту лифтового оборудования (за 2 лифта)			
<p>Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта(лифтов), обеспечение</p>	По плану	192944,61	5,86

проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования			
10. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом			
Работа паспортного стола, регистрация и прописка (выписка) граждан в УФМС РФ, услуги расчетно-кассового центра по выпуску и доставке квитанций, ведение учета и сбора платежей, работа по заключению договоров, расходы на управление и т.д.	По графику	142528,87	4,33
11. Работы по содержанию охранно-пожарной сигнализации и системы вентиляции и дымоудаления			
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи пожарно-охранной сигнализации в доме, техническое обслуживание и ремонт охранно-пожарной сигнализации, систем вентиляции и дымоудаления	По плану	82690,55	2,51
Итого			45,16

Состав, нормативы потребления и стоимость коммунальных услуг

Наименование	ед.изм.	цена,ед.
Холодное водоснабжение	м ³	35,68
Горячее водоснабжение	м ³	145 (до утв.тарифа РЭК)
Водоотведение	м ³	19,116
Отопление	ГКал	2095,99