

Перечень общего имущества собственников в многоквартирном доме.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества и обязан бережно относиться к нему, периодически производить ремонт и замену устаревшего санитарно-технического и электротехнического оборудования, выполнять санитарно-гигиенические, противопожарные и эксплуатационные требования, не допускать причинения ущерба другим собственникам.

Настоящий перечень общего имущества утверждён решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, определен на основании «Правил содержания общего имущества», утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и ст.36 Жилищного Кодекса РФ, согласно которых собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также инженерные коммуникации и земельный участок с элементами благоустройства и озеленения в границах, установленных органами местного самоуправления, в том числе:

По конструктивным элементам здания:

Фундамент, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование(технические этажи), в том числе: кладка фундамента, вентиляционные продухи, прямки, отмостка, цоколь, подвальное помещение, система отвода вод.

Стены, перегородки: фасад (штукатурный и окрасочный слой), кладка (кирпичная и шлакоблочная), стены(деревянные, щитовые), перегородки в местах общего пользования (далее МОП)

Перекрытия: перекрытия чердачные, перекрытия над подвалами, перекрытия в санузлах МОП, примыкания к наружным стенам.

Крыша: кровля, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, чердак (стропильная система. Теплоизоляция чердачного перекрытия, чердачные люки, слуховые окна), элементы грозозащиты

Водосточные трубы: система внутреннего водостока, приемные воронки, водоотводящие устройства), система внешнего водостока(водоотводящие элементы крыши, водосточные трубы).

Двери в МОП: входные подъездные двери, тамбурные двери, двери МОП,(металлические, деревянные, включая дверные полотна, коробки, обвязки, фурнитуру)

Окна в МОП: оконные заполнения(переплеты, крепления, рамы, скобяные отвесы и навесы), подоконные доски , оконные коробки, оконные отливы.

Полы: полы в МОП, облицовка полов

Вентиляция: вентиляционные каналы, вытяжки, короба, колпаки.

Лестницы: лестничные марши, лестничные и межэтажные площадки, перила и поручни, крыльцо, балконы МОП.

Места общего пользования (МОП): подъезды, общие коридоры.

По внутридомовому инженерному оборудованию:

Система центрального отопления:

- тепловые пункты (узлы управления): элеваторы, задвижки(затворы дисковые поворотные, краны шаровые Балломакс), грязевик (фильтры), краны 3-х ходовые, манометры, термометры, обратные клапаны, терморегуляторы, вентили, краны шаровые, трубопроводы, сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сборки в комплекте.

- разводящие трубопроводы(нижней и верхней разводки): трубопроводы, задвижки, вентили,(краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, расширительные баки, сборки в комплекте.

- стояки: трубопроводы, задвижки, вентили,(краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, краны Маевского.

Система горячего водоснабжения: трубопроводы, автоматические регуляторы температуры, задвижки, вентили, (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, манометры, термометры, а также - смесители, краны водоразборные, гибкие присоединения, установленные в МОП.

Система холодного водоснабжения: краны 3-х ходовые. вентили,(краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, манометры, термометры, а также - смесители, краны водоразборные, гибкие присоединения, установленные в МОП.

Система канализации: канализационные стояки, вытяжные трубы, фановая разводка, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части, ревизии, установленные в МОП.

Электрооборудование: вводные распределительные устройства (ВРУ), в составе шкафов, щитов, рубильников, силовых групп, автоматов, пакетных выключателей с элементами учета электроэнергии, этажные щиты в составе вводных автоматических и пакетных выключателей , сварочного поста, колодок нулевых и заземления, проводников, электроустановочные изделия МОП, в составе патронов для ламп накаливания, выключателей, штепсельных розеток, заземления. и другое оборудование (пускатели магнитные, разъёмы штепсельные, блоки кнопок управления, реле времени, реле тепловое, и реле тока).

Электропроводка: стояковые силовые провода, стояковые провода МОП, сеть внешнего освещения, сеть радиовещания.

По придомовой территории в пределах плана земельного участка:

Убираемая территория (двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, гравием или грунтом, газон, зеленые насаждения, прямки и отмостка).

Строения и малые архитектурные формы: (уголки отдыха, скамейки, устройства для выбивания ковров, сушки белья, вывески наименования улиц, номеров домов, подъездов, урны и др).

ГРАНИЦА между индивидуальным и общим имуществом устанавливается:

- по конструктивным элементам: по экспликациям тех\паспорта индивидуального помещения;

- по системам отопления, горячего и холодного водоснабжения: по первым запорным вентилям от стояковых трубопроводов, расположенных в индивидуальных помещениях, включая сами вентили. При отсутствии вентиля - по сварным соединениям на стояках;

- по системе канализации: по первым соединениям полуотводов канализационных стояков;

- по системе электроснабжения: по выходным соединительным клеммам автоматических выключателей. Квартирный эл/счетчик не является общим имуществом.

Приложение 3 к Договору № ____/_____/__ от _____ г.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества входящих в оплату за содержание жилья:

1. Обеспечение функционирования инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм технической эксплуатации жилищного фонда.
2. Ремонт электропроводки в подъездах дома, а также в местах общего пользования.
3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя:
 - 3.1. проведение мероприятий по противопожарной безопасности;
 - 3.2. наладку инженерного оборудования;
 - 3.3. работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования;
 - 3.4. технические осмотры (обследования) и обходы отдельных элементов и помещений дома:
 - а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, и др. неисправностей общего имущества);
 - б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
 - в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.);
 - г) прочистка канализационного лежачка;
 - д) проверка исправности канализационных вытяжек;
 - е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - ж) частичный ремонт кровли;
 - з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
 - и) контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета;
 - к) контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов;
 - л) проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов;
 - м) контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов;
- 3.5. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания, подготовка дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации:
 - а) выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
 - б) проведение контроля исправности автоматики повышающих насосов, проведение профилактических работ.
 - в) осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотводов, проведение прочисток канализационных выпусков.
 - г) проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - д) проведение планово-предупредительного ремонта.
 - е) обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
 - ж) контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, электротехнического оборудования.
 - з) проведение работ по наладке системы отопления, ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.
 - и) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
 - к) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - л) ремонт кровли;
 - м) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
 - н) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
 - о) ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
 - п) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
 - р) ремонт труб наружного водостока;
 - с) расконсервация (консервация) и ремонт поливочной системы;
 - т) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 - у) устранение причин подтапливания подвальных помещений.
- 3.6. организация сбора твердых бытовых отходов (ТБО) и санитарное содержание мусоропроводов:
 - а) организация сбора ТБО.
 - б) вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров - 5 дней в неделю;
 - в) устранение засоров - по мере необходимости в течение 1 суток.
- 3.7. санитарное содержание придомовой территории:
 - аварийный спил деревьев, веток; вывоз листьев, травы, спиленных деревьев;
 - очистка урн от мусора, решеток перед входом в подъезды - 1 раз в двое суток;
 - подметание территорий - 1 раз в сутки;
 - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 2 раза в год;

Приложение 4 к Договору № _____ / _____ / ___ от _____ г.

Перечень услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию, который входит в оплату по Договору:

1. - замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
2. - установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
3. - устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине собственника;
4. - наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов, регулировка запорной арматуры;
5. - ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине собственника;
6. - ремонт электропроводки в помещении собственника в случае нарушения электроснабжения по вине Исполнителя.

Приложение 5 к Договору № _____ / _____ / ___ от _____ г.

Перечень работ, входящих в оплату за ремонт жилья (текущий ремонт):

1. Текущий ремонт общего имущества дома включает в себя:

1.1. Фундамент:

- а) устранение местных деформаций;
- б) усиление, восстановление поврежденных участков, вентиляционных продухов, отмосток;
- в) восстановление входов в подвалы.

1.2. Стены и фасады:

- а) заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- б) восстановление участков штукатурки и облицовки.

1.3. Крыши:

- а) ремонт отдельных участков кровли.
- б) ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений.
- в) ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- г) прочистка приемных воронок водостоков.
- д) ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

1.4. Оконные и дверные заполнения:

- а) восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- б) ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

1.5. Лестницы, крыльца (козырьки) над входами в подъезды, подвалы.

- а) заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- б) частичная замена и укрепление металлических перил.
- в) ремонт отдельных элементов крылец, козырьков.

6.6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации:

- а) уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, ревизий.
- б) восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- в) на общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
- г) проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

1.7. Система электроснабжения:

- а) замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети.
- б) ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- в) ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

1.8. Места общего пользования:

- а) замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- б) восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- в) ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, в границах территорий, закрепленных за домом.

2. Аварийное обслуживание:

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопроводов;
- устранение общих засоров канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до выпуска в колодец;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;
- б) центральное отопление:
- ремонт и замена аварийно-поврежденной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

смена небольших участков трубопровода;
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопроводов;
в) электроснабжение:
замена (восстановление) неисправных участков электрической сети в местах общего пользования;
замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
замена плавких вставок в электрощитах;
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:
отрывка траншей;
откачка воды из подвала;
вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправностей.