

Состав общего имущества многоквартирного дома, характеристика его технического состояния и границы эксплуатационной ответственности сторон

Состав общего имущества определен в соответствии с п.1 ст. 36 пп.1 п. 3 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ, в целях выполнения обязанностей Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в данном доме на праве общей долевой собственности.

В состав общего имущества в многоквартирном доме входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты согласно технического паспорта.

Перечень состава общего имущества многоквартирного дома*:

1. 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 площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в т.ч. фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, несущие колонны;
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в т.ч. включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, подъездные крыльца;
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Объекты благоустройства многоквартирного дома, в т.ч. коллективная автостоянка, детская и спортивная площадка, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. 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, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Индивидуальные (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодной воды являются собственностью граждан. 10. Коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, электрической энергии. Физические параметры общего домового имущества поименованы в техническом паспорте многоквартирного жилого дома и технической документации соответствующей сетей, оборудования и устройств.

*При отсутствии в многоквартирном доме какого-либо имущества, перечисленного в перечне, данное имущество исключается.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом:

в состав общего имущества включаются инженерные сети:

- на системе холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в местах общего пользования (этажном щите)
- на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку, расположенному в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – до выходных соединительных клемм автоматических выключателей, расположенных в этажных щитах до индивидуальных приборов учета электрической энергии;
- на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка);
- по слаботочным системам (ТВ, домофон) – до выходных соединительных клемм на разветвителях, расположенных в этажных щитах в местах общего пользования.

Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

Директор ООО «Капиталстрой-групп»



П.В. Польшин

Директор ООО «УК Магнолия»



Е.Р. Атемасова

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в
многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и услуг	Сроки и условия оказания услуг
1	Контроль и обеспечение работ по подготовке Объекта к сезонным условиям эксплуатации	2 раза в год

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания и текущего ремонта несущих конструкций

№ п/п	Наименование работ и услуг	Сроки и условия оказания услуг
2.1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
	работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.	2 раза в год
2.2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.	
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыканий, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год
2.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	
	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-шитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	2 раза в год
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов.	
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2.6.	Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания балок перекрытий и покрытий.	

	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2.7.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш. проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; 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 чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности ориентирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2.8.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.	2 раза в год
2.9.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов. выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и 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.	2 раза в год
2.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок. выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
2.11.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию- устранение выявленных нарушений.	2 раза в год
2.12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов) и при необходимости восстановление их работоспособности.	2 раза в год
2.13.	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 период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год

3. Работы, необходимые для надлежащего содержания и текущего ремонта оборудования и систем инженерно-технического обеспечения

№ п/п	Наименование работ и услуг	Сроки и условия оказания услуг
-------	----------------------------	--------------------------------

3.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов. проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров- незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования. При выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
3.2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка и обеспечение исправного состояния систем холодоснабжения и дымоудаления; сезонное закрытие и открытие калорифера со стороны подвода воздуха; восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб поддонов и дефлекторов. При выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	3 раза в год
3.3.	Работы, выполняемые с целью надлежащего содержания печей, каминов и очагов. определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а так же обледенение оголовков дымоходов; очистка от сажи дымоходов и труб; устранение завалов в дымовых каналах. В зимнее время осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки.	В соответствии с законодательством 1 раз в месяц
3.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водокачек. - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водокачках; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования ИТП и водокачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений-- разработка плана восстановительных работ (при необходимости) - проведение восстановительных работ.	2 раза в год
3.5.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения -проверка исправности работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов. Постоянный контроль теплоносителя и параметров давления и расхода воды и принятие мер к восстановлению требуемых параметров и восстановлению герметичности, контроль состояния и замена неисправных манометров и термометров, контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов, промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ. Контроль состояния и восстановление исправности систем и дворовой канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутренних водосточных систем и дворовой канализации. Восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов и водоразборных приборов. Испытание на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ; удаление воздуха из систем отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения.	В течение действия срока договора
3.6.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования, телекоммуникационного оборудования проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, 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 установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых узлов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков.	в течение действия срока договора
3.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования. организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений. При выявлении нарушений и неисправности внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопления газа в помещениях,- организация проведения работ по их устранению.	в течение действия срока договора
3.8.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания и ремонта лифта -организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта, обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта, обеспечение проведения технического освидетельствования лифта, в том числе после замены оборудования	в течение действия срока договора

4. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества

№ п/п	Наименование работ и услуг	Сроки и условия оказания услуг
4.1.	Работы по содержанию мест общего пользования, придомовой территории и земельного участка, с элементами озеленения и благоустройства.	1 раз в 5 дней
	Сухая уборка лестничных площадок, маршей, тамбуров, холлов, коридоров, подоконников, отопительных приборов и т.д.	1 раз в неделю
	Влажная уборка пола лестничных площадок, маршей, тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин.	5 раз в неделю (кроме субботы и воскресенья)
	Влажная уборка первого этажа МКД, лифтовой площадки первого этажа МКД, лифтовой кабины марш первого этажа.	1 раз в месяц
	Мокрая уборка подоконников, отопительных приборов и т.д.	2 раза в год
	Обметание стен, обметание пыли с потолков	

	Сухая и влажная уборка пандусов	В соответствии с законодательством РФ
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, шкафов электросчетчиков, почтовых ящиков.	2 раза в год
	Окраска металлических лестниц, ограждений, перил	1 раз в 5 лет (в зависимости от условий эксплуатации)
	Мытье окон	2 раза в год
	Очистка металлической решетки и приямка. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно
	Окраска дверных полотен	1 раз в 6 лет
	Влажная протирка входных дверей в подъезд, дверных ручек.	Периодически, по мере загрязнения
	Уборка урн от мусора	1 раз в сутки
	Промывка урн	По мере необходимости
	Окраска урн	1 раз в год
	Уборка контейнерных площадок	По мере необходимости
	Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.	В соответствии с законодательством РФ
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщ. слоя свыше 5 см	По мере образования
	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии коллейности свыше 5 см	По мере образования
	Очистка придомовой территории от наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	По мере образования
	Очистка придомовой территории от снега и льда	По мере образования
	Подметание свежесвалившегося снега толщиной до 2см	1 раз в сутки
	Посыпка территории песком во время гололеда	1 раз в сутки
	Очистка территории от наледи и льда во время гололеда	1 раз в сутки
4.2.	Работы и услуги по уборке территорий. Теплый период.	1 раз в сутки
	Подметание и уборка придомовой территории в дни без осадков;	5 раз в неделю
	Подметание и уборка территории в дни обильных осадков	2 раза в 2 дня
	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2см	1 раз в двое суток (50% терр.)
	Уборка газонов	1 раз в двое суток
	Поливка газонов, зеленых насаждений	По мере необходимости
	Мойка территории в теплый период	3 раза в период
	Покос травы выше 10 см	По мере необходимости
4.3.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов	
	Вывоз твердых бытовых отходов.	Незамедлительный, при накоплении более 2,5 м3
	Дезинфекция мусорных контейнеров, расположенных на земельном участке.	В течение действия договора управления
	Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов. Вывоз бытовых сточных вод из септиков.	В соответствии с законодательством РФ
	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	
4.4.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.	
	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	В соответствии с законодательством РФ
4.5.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.	В соответствии с законодательством РФ
4.6.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
4.7.	Диспетчерское обслуживание	
	Прием и регистрация заявок Собственников, пользователей помещений объекта, выявление их причин и характера. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации.	При обращении Собственников, пользователей помещений объекта
	Осуществление связи с городскими аварийными службами по вопросам, отнесенным к их компетенции, оперативный контроль за ходом ликвидации аварий, предупреждение нарушений хода выполнения работ	По мере необходимости
4.8.	Техническое обслуживание запирающих устройств (домофон). Заключение договора с организацией обслуживающей домофон.	В течение действия договора управления
4.9.	Работы по обслуживанию телевизионной антенны, расположенной на крыше многоквартирного дома (ежемесячное обслуживание).	
4.10.	Обслуживание видеонаблюдения.	

5. Услуги и работы по управлению

№ п/п	Наименование работ и услуг	Сроки и условия оказания услуг
-------	----------------------------	--------------------------------

5.1.	Документальное оформление управленческих решений в сфере эксплуатации и ремонта Объекта; организация документооборота; упорядочение и хранение исполненной документации	В течение действия срока договора
5.2.	Анализ состояния находящегося в управлении Объекта, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания. Ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам Объекта	В течение действия срока договора
5.3.	Разработка требований по качеству содержанию и ремонту Объекта, планирование работ по текущему и/или капитальному ремонту и модернизации Объекта. Составление перечня требуемых работ по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту Объекта	По мере необходимости при обращении собственника
5.4.	Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов, в том числе допущенных при строительстве и проектировании Объекта	В случае обнаружения дефектов собственником или Исполнителем
5.5.	Создание и ведение базы данных по лицевым счетам и карточкам учёта Собственников и Пользователей помещений в Объекте по вопросам оплаты коммунальных и иных услуг. Учет и анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков, выявление Собственников, Пользователей помещений в Объекте, имеющих задолженность по платежам за коммунальные и иные услуги	В течение действия срока договора
5.6.	Расчетное обслуживание собственников жилых и нежилых помещений, учет потребителей услуг.	В течение действия срока договора
5.7.	Выдача собственникам жилых и нежилых помещений документов и справок.	в рабочие дни
5.8.	Прием собственников жилых и нежилых помещений по личным вопросам, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб.	в рабочие дни
5.9.	Снятие и обработка показаний общедомовых приборов учета поставляемых ресурсов	1 раз в месяц
5.10.	Снятие и обработка показаний индивидуальных приборов учета поставляемых ресурсов	1 раз в месяц
5.11.	Оформление платежных документов Собственникам, Пользователям помещений Объекта для оплаты коммунальных и иных услуг	Ежемесячно до 05 числа месяца, следующего за расчетным
5.12.	Проведение перерасчета платежей за коммунальные и иные услуги: - при изменении расценок на соответствующие услуги; - при изменении площади помещения, занимаемого Собственником, Пользователем, установленного соответствующим документом; - при введении законодательством дополнительных льгот или их отмене; - в иных, установленных законодательством случаях	При обращении Собственника, Пользователя помещения, в случаях, установленных действующим законодательством
5.13.	Ведение претензионно-исковой работы, применение досудебных мер взыскания и недопущение роста задолженности за потребленные услуги и ресурсы	В течение действия срока договора
5.14.	Начисление финансовых санкций (пени, штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами и др.) при нарушении Собственниками, Пользователями помещений в Объекте сроков внесения платежей за коммунальные и иные услуги	По мере необходимости
5.15.	Контроль исправности, опломбирование индивидуальных приборов учета потребленных ресурсов	В течение действия срока договора
5.16.	Осуществление контроля за качеством оказанных услуг	В течение действия срока договора
5.17.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества субподрядными организациями	По мере необходимости
5.18.	Осуществление учета поставок ресурсов ресурсоснабжающими организациями	в течение действия срока договора
5.19.	Разработка и юридическое сопровождение заключения договоров от имени Собственников с организациями, обслуживающими Объект, и поставщиками коммунальных услуг. Юридическое оформление договоров, обеспечение законности, проверка соответствия действующему законодательству, приказам, инструкциям, положениям и другим документам правового характера, имеющим отношение к технической эксплуатации и ремонту жилищного фонда (разработка протоколов разногласий, протоколов согласования разногласий, проектов договоров)	По мере поступления договоров, либо при принятии такого решения в установленном законом порядке
5.20.	Осуществление раскрытия информации на www.reformagkh.ru и ГИС ЖКХ, на информационном стенде в офисе компании, на собственном сайте.	В соответствии с законодательством РФ

При отсутствии в многоквартирном жилом доме какой-либо работы/услуги, перечисленных выше, данные работы/услуги не производятся.

Директор ООО «Капиталстрой-групп»  П.В. Польшин

Директор ООО «УК Магнолия»  Е.Р. Атемасова

**Расчет размера платы на управление, содержание и текущий ремонт общедомового имущества г.-к.
Анапа, ул.Крылова, д. 15, корп. 2**

S дома 13133,30 м2, S жилых - 9179,70 м2 + S нежилых 2137,10 м2 = **11316,80 м2**, S мест общ. пользования - 1816,50 м2

№ п/п	Статьи затрат	Руб./в мес. с 1 м2
1	Услуги и работы по управлению	8,00
2	Содержание общего имущества	12,24
2.1.	Зарботная плата (инженера, сантехника, дворника, электрика, уборщицы) + налоги. УСН 1 %	4,62
2.2.	Техническое обслуживание запирающих устройств (домофон).	0,26
2.3.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.	0,71
2.4.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (работы по проверки вентиляционных каналов и состояние дымоходов, техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей, аварийная чистка канализации (по необходимости), электролаборатория, работы для содержания водоподкачек и т.д.)	1,77
2.5.	Работы по обслуживанию телевизионной антенны, расположенной на крыше многоквартирного дома.	0,32
2.6.	Дератизация, дезинфекция и дезинсекция. Сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп, ртутных термометров, литевых батареек и др.) и их передача в специализированные организации.	1,13
2.7.	Аварийно-диспетчерское обслуживание (круглосуточно), установка интерфейса, ежемесячное снятие показаний и т.д.	1,07
2.8.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами (проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, принятие мер исключающих захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию и т.д.)	0,31
2.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш (проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке и т.д.)	0,45
2.10.	Обслуживание общедомовых контрольно-измерительных приборов учета ресурса, снятие показаний, формирование отчетов, передача данных в РСО.	0,18
2.11.	Контроль и обеспечение работ по подготовке Объекта к сезонным условиям эксплуатации.	0,14
2.12.	Благоустройство и озеленение	0,41
2.13.	Прочие хозяйственные расходы	0,88
3	Текущий ремонт	0,88
Итого		21,12

Прочие услуги не входящие в стоимость расчета размера платы

Вывоз бытовых отходов - в соответствии с выставленным счетом мусороуборочной организации (по фактическим расходам).

Электроэнергия ОДН - договор с ОАО «Кубаньэнергосбыт»

Водоснабжение и водоотведение ОДН - договор с ОАО «Анапа-Водоканал»

Техническое обслуживание лифта ежемесячно - 3,84 руб. в месяц на 1м2, согласно Решения Совета МО Анапа от 31.10.2012 г. № 307

Директор ООО «Капиталстрой-групп»  П.В. Пельшин

Директор ООО «УК Магнолия»  Е.Р. Атемасова



Информация об Управляющей организации и контролирурующих органах.

Общества с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания Магнолия»

Юр. адрес: 353454, Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Толстого, д. 116
Фактический адрес: 353454, Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Крылова, д. 6
Тел.: 8 (86133) 3-94-43, директор 8 (988) 348-17-10 Атемасова Елена Роальдовна
Тел. аварийно-диспетчерской службы: 8 (918) 269-91-76 (круглосуточно)
e-mail: gk-magnolia@yandex.ru, www.jkh-magnolia.ru,

Реквизиты: ОГРН 1152301001160, ИНН 2301088806, КПП 230101001
р/с 40702810630000006568 Краснодарское отделение № 8619 ПАО «Сбербанк»
г. Краснодар, БИК 040349602, к/с 30101810100000000602

Часы работы:

понедельник	выходной	
вторник	с 9.00 до 18.00	обед с 13.00 до 14.00
среда	с 9.00 до 18.00	обед с 13.00 до 14.00
четверг	с 9.00 до 18.00	обед с 13.00 до 14.00
пятница	с 9.00 до 18.00	обед с 13.00 до 14.00
суббота	с 9.00 до 15.00	без обеда
воскресенье	выходной	

Часы личного приема граждан:

Директор - суббота с 11.00 до 15.00.
Главный бухгалтер - среда с 14.00 до 18.00; пятница с 14.00 до 18.00;
Инженер - четверг с 14.00 до 18.00.

**НАИМЕНОВАНИЯ, АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ КОНТРОЛИРУЮЩИХ ОРГАНОВ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ**

ТО Роспотребнадзор по г. Анапа: г. Анапа ул. Трудящихся 1-а, тел. 3-27-84
Государственная жилищная инспекция Краснодарского края: г. Краснодар ул. Рашилевская д. 181,
тел. 8(861) 259-44-03
Управление жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования г-к Анапа: г. Анапа ул.
Промышленная д. 9, тел. 5-56-10
Инспекция федеральной налоговой службы по г-к Анапа: г. Анапа ул. Шевченко д. 1, тел. 4-91-00.

ТЕЛЕФОНЫ ДИСПЕТЧЕРСКИХ И АВАРИЙНЫХ СЛУЖБ ГОРОДА АНАПА

ОАО «Кубаньэнергосбыт»: 5-02-07
Диспетчер ОАО «Анапа Водоканал»: 2-09-48
Диспетчер ОАО «Сити Кристалл» (мусор) 8 (988) 1337075
ООО «СП «ЛИФТ» (Лифт): 5-65-98; 8 (918) 17-83-500
Диспетчер ОАО «НЭСК»: 5-49-14
Горгаз: 04, 4-39-65

Директор ООО «Капиталстрой-групп»

П.В. Польшин

М.п.

Директор ООО «УК Магнолия»

Е.Р. Атемасова

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений.
- 6) номер контактного телефона.

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями
- 4) передача данных контролирующим органам;
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,
- 2) без использования средств автоматизации.

7. Срок хранения персональных данных составляет 8 лет.

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.

Директор ООО «Капиталстрой-групп»



П.В. Польшин

Директор ООО «УК Магнолия»



Е.Р. Атемасова