**В состав общего имущества включаются:**

а)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 встроенные гаражи и 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 (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б)крыши;

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

г)ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д)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);

е)земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж)иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

3.В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

4.В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего 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 и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

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

6.В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

7.Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

8.Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491:**

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра);

- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования;

- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества **(приложение №1);**

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

**Услуги сторонних организаций по обслуживанию общего имущества многоквартирных домов:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Название  предприятия | Юридический адрес | Телефон | Предоставляемые услуги | договор |
| 1 | ООО «ОРИОН» | 624480, Свердловская обл., г.Североуральск, ул.Октябрьская, д.49 | 8(34380)  3-13-60 | Обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов пос.Покровск-Уральский | №1/2014 от 12.02.2014г |
| 2 | ООО "ОРИОН" | 624480, Свердловская обл., г.Североуральск, ул.Октябрьская, д.49 | 8(34380)  3-13-60 | Оказание транспортных услуг по вывозу ТБО | б/н от 01.03.2014г |
| 3 | ООО "Спецсервис" | 624480, Свердловская обл., г.Североуральск, ул. Ленина, д.42, кв.91 | 8(34380)  4-31-64,  4-32-07 | Прием, размещение, обезвреживание и утилизация ТБО | №9 от 01.04.2014г |
| 4 | ООО "Спецсервис" | 624480, Свердловская обл., г.Североуральск, ул. Ленина, д.42, кв.91 | 8(34380)  4-31-64,  4-32-07 | Вывоз и размещение ТБО и промышленных отходов | №260 от 05.05.2014г |
| 5 | ООО "Спецсервис" | 624480, Свердловская обл., г.Североуральск, ул. Ленина, д.42, кв.91 | 8(34380)  4-31-64,  4-32-07 | Вывоз ЖБО | №10 от 05.05.2014г |

**В состав услуг и работ не входят:**

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

**Приложение №1**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды работ по технической эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома\* | Периодичность выполнения работ |
| **I. Содержание общего имущества в многоквартирном доме:** | |
| ***1. Фундаменты и стены подвалов, стены домов, фасады, внутренняя отделка:*** | |
| ремонт подъездов | один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа |
| обработка помещения подвала дератизационными и дезинсекционными составами | 4 раза в год |
| очистка от мусора и восстановление целостности элементов приямков и входов в подвал и подвальных помещений | по мере выявления |
| укрепление подъездных козырьков и их очистка от мусора, снега и наледи, укрепление ограждений и поручней |
| ***2. Крыши и водосточные системы:*** | |
| очистка от снега крыш с нарушенным водоотведением при толщине 30 сантиметров (при оттепелях при меньшей толщине) (кроме шиферных крыш) | по мере необходимости |
| очистка кровли от мусора и грязи (кроме шиферных крыш) | 2 раза в год |
| удаление наледи, сосулек, снежных наносов на всех видах кровель | по мере необходимости |
| укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета | парапетные ограждения – при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осеннее – зимний период |
| прочистка водоприемной воронки и внутреннего водостока от засорений | по мере необходимости |
| закрытие (открытие) слуховых окон | в зависимости от потребности поддержания температурно-влажностного режима |
| закрытие люков и входов на чердак, кровлю | постоянно |
| очистка чердачного помещения от мусора | не реже 1 раза в год |
| укрепление рядовых звеньев, водосточных труб, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока | при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период |
| прочистка дымовентиляционных каналов | по мере необходимости |
| проверка наличия тяги в домах, оборудованных газовыми плитами | при проведении технического осмотра, ежегодно |
| ***3. Оконные и дверные заполнения:*** | |
| остекление оконных заполнений в местах общего пользования | ежегодно, при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осеннее – зимний период |
| закрытие входов в технические помещения, металлических решеток и лазов на замки | постоянно |
| ***4. Санитарная уборка общего имущества в многоквартирном доме:*** | |
| Мытье лестничных площадок и маршей, влажная уборка | Еженедельно |
| Мытье окон | 2 раза в год |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках | 1 раз в месяц |
| Влажная протирка чердачных лестниц, шкафов для электрощетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, перил, подоконников, отопительных приборов, мусоропроводов | 2 раза в месяц |
| ***5. Уборка придомовой территории, сбор мусора:*** | |
| уборка контейнерных площадок | постоянно, по графику |
| уборка территории и наблюдение за её санитарным состоянием | ежедневно |
| организация вывоза твердо-бытовых отходов | ежедневно, по графику |
| организация вывоза крупногабаритных отходов | еженедельно, по графику |
| уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд | в зимний период, по мере необходимости |
| уборка снега с тротуаров для обеспечения безопасного прохода пешеходов | в зимний период, по мере необходимости |
| посыпка пешеходных дорожек противогололедными составами и материалами | в зимний период, по мере необходимости |
| ***6. Техническое обслуживание общедомовых коммуникаций, технических устройств и технических помещений:*** | |
| ***7. Центральное отопление:*** | |
| консервация и реконсервация систем центрального отопления | консервация – при подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний период; расконсервация - в осенне-зимний период |
| регулировка и набивка сальников, уплотнение сгонов, ревизия и очистка от накипи запорной арматуры; | по мере необходимости |
| в узлах управления регулировка и набивка сальников, уплотнение сгонов, ревизия и очистка от накипи запорной арматуры |
| испытание систем центрального отопления | при подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период |
| разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек | в зависимости от степени загрязнения |
| промывка систем центрального отопления и горячего водоснабжения | 1 раз в три года, согласно графика |
| слив воды и наполнение водой системы отопления | по мере необходимости |
| ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках |
| мелкий ремонт теплоизоляции |
| устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре |
| ***8. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение, содержание насосных установок и водонагревателей:*** | |
| осмотры специалиста | еженедельно |
| смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, подвальных помещениях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных | по мере необходимости |
| уплотнение сгонов |
| заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках | по мере выявления в соответствии с техническими регламентами производства работ |
| проверка исправности канализационной вытяжки | в ходе проверок технического осмотра, по мере необходимости |
| прочистка выпусков дворовой канализационной сети | по мере выявления |
| устранение течи санитарно-технических приборов и засоров в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных | по мере выявления в соответствии с техническими регламентами производства работ |
| устранение засоров |
| ***9. Электроснабжение:*** | |
| обеспечение электроснабжения мест общего пользования (в подъезде) | постоянно |
| обеспечение электроснабжения электрооборудования насосов подкачки и водонагревателей (бойлеров) |
| проверка и протяжка монтажных соединений, проверка на соответствие схеме установок защиты | ежемесячно |
| проверка заземления электрокабелей | при проведении технического осмотра |
| замеры сопротивления изоляции электропроводки; |
| визуальный осмотр эл. щитков и эл. щитовых, удаление пыли и мусора из эл. щитков, проверка заземления эл. оборудования | ежемесячно |
| прочистка клейм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах | при проведении ППР |
| мелкий ремонт участков цепи, поврежденных участков | при проведении технического осмотра |
| ***10. Специальные общедомовые технические устройства[[1]](#footnote-1):*** | |
| **II. Аварийное обслуживание общедомового оборудования многоквартирного дома:** | |
| ***1. Обеспечение аварийно-диспетчерской службой*** | круглосуточно |
| ***2. Строительные конструкции*** | |
| Нависание элементов облицовки стен, отдельных кирпичей, потерявших связь с кладкой наружных стен, лепных изделий и других выступающих конструкций, расположенных на высоте 1,5 м., угрожающие безопасности людей | с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ |
| ***3. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение:*** | |
| ремонт и замена сгонов на трубопроводе | с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ |
| установка бандажей на трубопроводе |
| смена участков трубопровода |
| ликвидация засора канализационных выпусков до первого колодца |
| заделка свищей и зачеканка раструбов |
| выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода |
| ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры |
| устранение засоров канализации в нежилых и в вспомогательных помещениях |
| ***4. Центральное отопление:*** | |
| ремонт и замена аварийно – поврежденной запорной арматуры | с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ |
| ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов |
| ремонт и замена сгонов на трубопроводе |
| смена небольших участков трубопровода |
| выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода |
| ***5. Электроснабжение:*** | |
| замена (восстановление) неисправных участков электрической сети в местах общего пользования | с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ |
| замена предохранителей, автоматических включателей на домовых водно-  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 |
| техническое обслуживание АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ выполняется специализированными организациями в соответствии с Правилами эксплуатации и ремонта систем АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ (для домов оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами) |
| ***6. Сопутствующие работы при ликвидации аварии:*** | |
| откачка воды из подвала | с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ |

\* Оказание видов работ, изложенных в Приложении № 1 к договору управления многоквартирным домом производится только по видам работ и услуг заложенных в соответствии с тарифами, утвержденными Постановлением Главы Североуральского городского округа.

**Примечания:**

1. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, определяемой в соответствии с обязательными требованиями, установленными техническими регламентами и актами, действующими до их принятия, актов Межведомственной комиссии.

2. Работы по текущему ремонту имущества многоквартирного дома проводятся с указанной выше периодичностью.

3. Наличие гарантийного срока на выполнение вышеуказанных работ (услуг) не предусматривается федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской федерации.

**Перечень работ, производимых при капитальном ремонте**

**в многоквартирном доме**

|  |  |
| --- | --- |
| N  п/п | Наименование работ |
| 1. | Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ) |
| 2. | Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) |
| 3. | Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов; расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений; улучшения инсоляции жилых помещений; ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь) |
| Замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля |
| Оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных |
| Полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб) |
| Перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение |
| Благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок) |
| Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50% |
|  |
| 4. | Утепление жилых зданий |
| 5. | Замена внутриквартальных инженерных сетей |
| 6. | Переустройство невентилируемых совмещенных крыш |
| 7. | Технический надзор за капитальным ремонтом жилищного фонда |

1. Обслуживание данных видов оборудования и инженерных систем производится при их наличии в многоквартирном доме. [↑](#footnote-ref-1)