

# Договор управления многоквартирным домом № 3-045

г. Ярославль

«01» января 2008 г.

## 1. Общие положения.

Открытое акционерное общество «Управляющая организация многоквартирными домами Ленинского района», именуемое в дальнейшем «Исполнитель» в лице директора Кисельникова Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и собственники жилых (нежилых) помещений, именуемые в дальнейшем «Собственники» заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом по адресу: ул. 1-я Мичуринская дом № 14.

Исполнитель и Собственники в дальнейшем именуются «Стороны».

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## 2. Цель Договора.

Целью Договора является обеспечения надлежащего содержания общего долевого имущества в доме (приложение 1), предоставление Собственникам коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

## 3. Предмет Договора.

3.1. Собственники передают, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

- 3.1.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников;
- 3.1.2. представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
- 3.1.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту в пределах собственных средств;
- 3.1.4. контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т. ч. объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- 3.1.5. приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 3.1.6. начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом этих полномочий по договору третьим лицам;
- 3.1.7. начисление льгот по оплате услуг за содержание и ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам;
- 3.1.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в соответствии соответствующих актов;
- 3.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников с обязательным составлением актов;
- 3.1.10. проверку технического состояния общего имущества;
- 3.1.11. организацию аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственников соответствующих договоров;
- 3.1.12. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;
- 3.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 3.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме;
- 3.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 3.1.16. выдачу Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 3.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 3.1.18. реализацию мероприятий по ресурсоснабжению;
- 3.1.19. распоряжение общим имуществом (сдачу в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т. д.), с последующим использованием денежных средств от

хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками;

3.1.20. составление перечня общего имущества;

3.1.21. выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания собственников;

3.1.22. оказание прочих услуг Собственникам.

3.2. Состав общего имущества и границ эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены приложением 1 в соответствии с техническим паспортом на жилой дом и сведений государственного земельного кадастрового учета. Состав общего имущества и границ эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании собственников.

3.3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в приложении 2. Данный перечень может быть изменен на общем собрании собственников.

3.4. Коммунальные и дополнительные услуги, указанные в приложении 3, предоставляются Собственникам соответствующими организациями. Данный перечень может быть изменен на общем собрании собственников.

#### 4. Права и обязанности сторон.

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные пунктом 3.1. настоящего Договора;

4.1.2. исполнять обязательства, предусмотренные пунктом 3.1. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования Собственниками;

4.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления сбора и перерасчета платежей с учетом льгот Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги контролировать исполнение ими договорных обязательств;

4.1.4. согласовывать с уполномоченными представителями Собственников работы по выполнению данного Договора;

4.1.5. представлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора на общих собраниях собственников (либо их представителей) помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4.1.6. информировать Собственников об изменении размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения ремонтных работ за десять суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома;

4.2. Исполнитель в праве:

4.2.1. совершать юридически значимые иные действия, предусмотренные пунктом 3.1. настоящего Договора;

4.2.2. принимать участие в общих собраниях собственников, либо собраниях их представителей;

4.2.3. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их по назначению;

4.2.4. информировать правоохранительные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдение общественного порядка, допускаемых пользователями помещений в доме;

4.2.5. требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней);

4.2.6. требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей Исполнителя (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;

4.2.7. требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с Собственниками граждан;

4.2.8. в заранее согласованное с Собственниками время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

4.2.9. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа;

4.2.10. осуществлять иные права по управлению и содержанию общедомового имущества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором;

4.2.11. принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг;

4.2.12. инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением

Собственниками:

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан;
- для выполнения предписаний государственных органов надзора;
- для выполнения решения общего собрания собственников;

4.3. Собственники обязуются:

- 4.3.1. передать Исполнителю полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные пунктом 3.1. настоящего Договора;
- 4.3.2. вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- 4.3.3. использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 4.3.4. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 4.3.5. соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;
- 4.3.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;
- 4.3.7. соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4.3.8. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 4.3.9. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Исполнителем возможность их установки в помещении;
- 4.3.10. переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном статьями 26-29 Жилищного кодекса РФ;
- 4.3.11. не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 4.3.12. немедленно сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;
- 4.3.13. при временном или длительном отсутствии Собственников предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;
- 4.3.14. допускать в помещение представителей Исполнителя, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 4.3.15. не передавать предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;
- 4.3.16. ознакомить всех совместно использующих помещение граждан с условиями настоящего Договора;
- 4.3.17. своевременно информировать Исполнителя в следующих случаях:
  - 1) изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан на срок более 90 суток;
  - 2) изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
  - 3) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
  - 4) изменений в технических характеристиках квартир, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

4. Собственники вправе:

- 4.4.1. требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 3.1. настоящего Договора;
- 4.4.2. получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества;
- 4.4.3. получать от Исполнителя информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты;
- 4.4.4. получать от исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- 4.4.5. владеть, пользоваться и распоряжаться и принадлежащим ему имуществом находящимся внутри помещения;
- 4.4.6. определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом;
- 4.4.7. получать от Исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг

(лично или через своего представителя);

4.4.8. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ;

4.4.9. требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;

4.4.10. получать от Исполнителя акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

4.4.11. выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества;

4.4.12. вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения;

4.4.13. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

4.5. Собственники не вправе:

4.5.1. производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Исполнителем;

4.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

4.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

4.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

4.5.5. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирах) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

4.5.6. подключить и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

## **5. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору.**

5.1. При исполнении настоящего Договора Исполнитель является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком услуги и Потребителем услуги (Собственниками).

Во исполнение Жилищного кодекса РФ, постановлений Правительства РФ и Закона о защите прав потребителей Поставщик предоставляет услугу соответствующего качества, а Потребитель обязан своевременно оплатить полученную услугу.

Исполнитель обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

5.2 В состав платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги включаются:

- плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за капитальный ремонт;
- оплата коммунальных услуг;
- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

5.3 Собственники (наниматели) оплачивают работы по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с решением, принятым общим собранием. В случае неприятия решения при оплате услуг по содержанию и ремонту применяются цены, установленные органом местного самоуправления.

При этом перечень работ должен обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями законов РФ по технической эксплуатации жилых зданий.

5.4 Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства Российской Федерации и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

5.6 Показания приборов учета (при их наличии) Собственники и пользователи помещений заносят в журнал учета потребления и предъявляют Исполнителю (на линейный участок) до двадцатого числа текущего месяца.

Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Исполнителем по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности, установленного законодательством РФ.

При выходе из строя прибора учета потребления холодной или горячей воды оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.8. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Исполнителем не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

5.9. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственники обязаны срочно обратиться к Исполнителю.

5.10. Собственники обязаны оплатить оказанные им жилищные и коммунальные услуги согласно извещению от Исполнителя до \_\_\_\_ числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.11. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством РФ.

5.12. Собственники и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за помещение и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот и ее снижения на сумму предоставленной субсидии.

5.13. Не использование Собственниками помещения не является основанием невнесения платы за услуги, начисляемые с площади занимаемого помещения.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. Ответственность исполнителя.

За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Исполнитель несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Ответственность Собственников.

6.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственники уплачивают Исполнителю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. 155, п. 14 «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ») от суммы долга за каждый день просрочки платежа).

6.2.2. В случае уклонения Собственниками от оплаты в течение более 6 месяцев Исполнитель после письменного уведомления Собственников вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

6.2.3. Собственники, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

6.2.4. Собственники, выполнившие реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несут полную ответственность за их работу и техническое состояние.

6.2.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6.2.6. Исполнитель вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей Собственников по настоящему Договору.

6.2.7. В случае не исполнения Собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственники несут перед Исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность причиненный ущерб.

6.2.8. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Исполнитель вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему Договору.

6.2.9. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Исполнителя и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

6.2.10. Если Собственники не обеспечивают допуск должностных лиц Исполнителя для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляют сведения по показаниям, начисления производятся

Исполнителем по утвержденным нормативам потребления.

6.3. Условия освобождения от ответственности:

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.2. Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственникам из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками своих обязательств.

6.3.3. Исполнитель не несет ответственность по обязательствам третьих лиц.

6.4. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется Собственниками и органами власти в рамках действующего законодательства, в пределах своей компетенции.

#### 7. Срок действия и расторжения Договора.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать убытки Исполнителя по фактическим затратам, в.ч. средства, направленные на инвестирование в общее имущество.

#### 8. Прочие условия.

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение 2. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Приложение 3. Перечень коммунальных и дополнительных услуг.

Приложение 4. Реестр собственников помещений с подписями.

#### 9. Особые условия.

Настоящий Договор от имени нескольких Собственников одного жилого (нежилого) помещения имеет право заключать один из Собственников данного помещения.

#### 10. Реквизиты и адреса сторон.

Собственники  
Глава Администрации  
Ленинского района

Исполнитель:  
ОАО «Управдом Ленинского района»  
150040, г. Ярославль, ул. Менжинского, д.10а  
тел. 73-74-92; факс 73-35-55  
р/с 40702810103010002563  
в филиале ОАО АКБ «ЮГРА» г.Ярославль  
ИНН/КПП 7606066274/ 760601001  
ОГРН 1077606005663

В.В. Слепцов



Директор Кисельникова



**Приложение №1**  
к договору управления  
многоквартирным домом  
№ 3-045 от 01.01.2008 г.

**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 этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в т.ч. 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 несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие 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, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества входят 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-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, 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, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, 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, информационно-телекоммуникационных сетей (в т.ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), 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 соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибор учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

7. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- на системе газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

### Приложение №2

к договору управления  
многоквартирным домом  
№ 3-045 от 01.01.2008г.

#### Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества

№ п/п	Вид работы (услуги)	Общий перечень работ (услуг)
<b>Ремонт жилищного фонда</b>		
1	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений и пр.
2	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома. Ревизия и ремонт запорной, воздухосборной и регулировочной арматуры. Прочистка трубопроводов ХГВС, за исключением квартирной разводки. Устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях. Устранение засоров общедомовой канализационной сети. Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов и пр.
<b>Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий</b>		
3	Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок	Уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них. Расчистка подъездных путей в зимний период года. Ремонт, покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и пр.