

**Договор  
управления многоквартирным домом № \_\_\_\_**

г. Бердск

« » \_\_\_\_\_ 2015г.

**Собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Бердск, \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Собственники помещений» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сибирские коммунальные системы», являющееся членом Саморегулирующей организации Некоммерческого партнерства «Сибирского межрегионального центра регулирования деятельности в сфере ЖКХ», в лице Генерального директора Кологривова Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.**

**1. Общие положения**

**1.1** Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Бердск, \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ (Протокол общего собрания собственников помещений № от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., хранящийся в офисе компании по адресу: г. Бердск, ул. Спортивная, 11).

**1.2** Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений Дома.

**2. Предмет договора**

**2.1** Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим по поручению Собственников помещений услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Бердск, \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ (далее «Дом»), обеспечение организации предоставления коммунальных услуг собственникам помещений (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и утилизация твердых бытовых отходов), а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей по управлению Домом, осуществляемое за вознаграждение.

**2.2** Управляющий в течение срока действия Договора обязуется от своего имени и за счет средств Собственников в пределах установленных тарифов за вознаграждение совершать юридические и иные действия, а именно:

**2.2.1.** заключать и сопровождать договоры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома. Перечень вышеуказанных услуг и работ приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору,

**2.2.2** заключать и сопровождать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений. Перечень коммунальных ресурсов собственникам помещений приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**2.2.3.** оказывать иные услуги по управлению Домом.

Вознаграждение является составной частью тарифа на содержание жилья.

**2.2.4** Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, содержится в Приложении № 3 к настоящему Договору.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1 Обязанности Управляющего**

**1.** Эффективно управлять Домом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора.

**2.** Заключать договоры с ресурсоснабжающими и другими организациями на выполнение работ и оказание услуг, поименованных в Приложениях №1, 2 от своего имени и за счет Собственников помещений. Вознаграждение Управляющего за указанную выше деятельность включается в плату за содержание и ремонт помещения.

**3.** Обеспечивать сохранность общего имущества Дома, полученного при передаче дома в управление (в т.ч. приборов учета и прочего оборудования).

**4.** Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять акты недопоставки, делать перерасчет платежей в связи с недопоставками услуг.

**5.** Осуществлять начисление и сбор платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

**6.** Производить расчеты с поставщиками, подрядчиками и исполнителями, в порядке, определенном соответствующими договорами.

**7.** Использовать полученные от Собственников помещений денежные средства строго по целевому назначению.

**8.** Вести отдельный учет полученных доходов и произведенных расходов по Дому, а также учет задолженности Собственников помещений.

**9.** Приступить к исполнению договора с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015г.

10. Предоставлять собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

11. Информировать собственников помещений об изменении размера платы за помещение и за коммунальные услуги не позднее чем 30 дней до момента их применения.

12. Один раз в год путем вывешивания письменного отчета в местах, доступных для всеобщего обозрения, отчитываться перед собственниками помещений о выполнении настоящего Договора.

13. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплате коммунальных услуг, в том числе посредством взыскания с собственников помещений задолженности в судебном порядке, применения мер по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг. При этом любое уведомление, письмо, извещение считается полученным собственником по истечении 7 (семи) дней со дня отправки по почте либо в день вручения под расписку.

14. Осуществлять ведение претензионной и судебной-исковой работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

15. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

16. Обеспечивать проведение работ по капитальному ремонту общего имущества Дома, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;

17. Вносить предложение на утверждение общему собранию собственников о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, вносить другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта;

18. Оказывать услуги по паспортному обслуживанию граждан.

19. От сдачи в аренду общедомового имущества после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и вознаграждение в размере 5% от суммы, направлять на статью капитальный ремонт многоквартирного дома.

### **3.2 Обязанности собственников помещений**

1. Своевременно и в полном объеме вносить платежи по настоящему Договору, а также иные установленные общим собранием собственников помещений сборы и обязательные платежи.

2. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющего Обязанностей по настоящему договору.

3. Утверждать Планы проведения капитального ремонта.

4. Извещать Управляющего в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих.

5. Использовать по целевому назначению общее имущество Дома, бережно к нему относиться.

6. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

7. Предоставлять по требованию Управляющего необходимую для управления документацию, в частности копию документа, подтверждающего право собственности и технического паспорта квартиры.

8. Уведомлять о начале согласованных в установленном порядке работ по переустройству и/или переоборудованию инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещении собственника.

9. Обеспечить доступ Управляющего и аварийных служб в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения собственников, а также обеспечивать доступ в заранее согласованное время для обследования общедомового имущества, находящегося в помещении собственника, и для снятия контрольных показаний приборов учета.

10. Ежемесячно, самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета и предоставлять Управляющему соответствующую информацию с 23 по 26 число текущего месяца следующими способами: лично через офисы компании, либо по телефонам 5-32-00, 5-44-07, 8 913 472 25 20.

11. В случае обнаружении аварии на инженерном оборудовании внутри помещений собственников своевременно вызывать аварийную службу.

### **3.3 Права Управляющего**

1. Определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности на основании пожеланий собственников, закрепленных в протоколах общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

2. Заключать договоры с исполнителями работ и поставщиками коммунальных услуг, выполнять работы/оказывать услуги по настоящему Договору самостоятельно силами своих специалистов, либо с привлечением третьих лиц.

3. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;

- снятия контрольных показаний приборов учета;
- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников.

4. Использовать часть общедомового имущества (часть подвального помещения, колясочных и т. п.) на безвозмездной основе, в целях осуществления работниками управляющей компании своих трудовых функций по обслуживанию жилого многоквартирного Дома для временного размещения, в течение рабочей смены, личных вещей и инструментов.

Управляющий обладает также и иными правами, предоставленными ему действующим законодательством.

### **3.4 Права собственников помещений**

1. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг.
2. В соответствии с действующим законодательством РФ требовать перерасчета за неоказанные/ненадлежащим образом оказанные коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества.
3. Содействовать Управляющему в работе с Собственниками в пределах, отнесенных к его компетенции.
4. Получать всю необходимую информацию о стоимости услуг, порядке начисления, причинах недопоставок услуг, планах мероприятий на текущий год, о порядке внесения платы за услуги и прочую информацию, которую Управляющий обязан ему предоставить в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.
5. Комиссионно (не менее двух человек) с участием представителя Управляющего устанавливать количество фактически проживающих в жилом помещении и своевременно передавать соответствующие акты Управляющему для производства начислений.
6. Делегировать решение текущих вопросов по управлению Домом, не отнесенных Жилищным кодексом РФ к исключительной компетенции общего собрания, одному или нескольким собственникам.

## **4. Порядок определения платы за помещение и коммунальные услуги**

4.1 Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на момент заключения договора составляет \_\_\_\_\_руб./м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения. Плата за управление включена в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Изменение размера платы регулируется п. 6.6. настоящего договора.

4.2 Тарифы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и утилизацию твердых бытовых отходов, устанавливаются органами государственной власти субъекта Российской Федерации и/или органами местного самоуправления.

Разница между показаниями общего прибора учета и суммой объемов индивидуального потребления по ХВС, ГВС и водоотведению и электроэнергии распределяется между всеми собственниками пропорционально общей площади помещения.

4.3 Плата за потребленную электроэнергию собственниками помещений осуществляется напрямую ресурсоснабжающей организации.

4.4. Размер (объем, площадь) отапливаемых помещений, количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, указывается в отдельном документе, составляемом на основании, предоставленных собственником сведений, являющемся неотъемлемой частью договора, передаваемом в расчетно-кассовый центр для производства начислений.

4.5. Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введение в эксплуатацию), дату опломбирования приборов учета заводом изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю проверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной проверки указывается в Актах допуска ИПУ в эксплуатацию, составляемых Управляющей организацией и собственником, являющихся неотъемлемой частью договора, копии которых передаются в расчетно-кассовый центр для производства начислений.

4.6. Оплата за фактические оказанные услуги по вывозу снега с придомовой территории производится дополнительно собственниками помещения Дома в соответствии с актами выполненных работ.

## **5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющим его обязательств по договору**

5.1 Оформление актов недопоставок услуг производится сторонами настоящего договора в установленном законодательством порядке. Акты являются основанием для перерасчета платежей. Перерасчет платежей осуществляется Управляющим в соответствии с настоящим договором.

5.2 Собственник, обнаруживший недопоставку, немедленно сообщает о ней Управляющему или направляет претензию, жалобу в адрес Управляющего. Управляющий обязан своевременно информировать собственников помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Заявки регистрируются в пронумерованном, прошнурованном и опечатанном надлежащим образом порядке журнале. Подавшему заявку сообщается номер записи в регистрационном журнале. Собственник помещения, несвоевременно сообщивший о факте недопоставки, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Управляющим.

**5.3** Управляющий, получивший заявку, в течение суток со времени получения заявки (жалобы) направляет своего представителя для проверки обоснованности и составляется акт за подписью заявителя и Управляющего с приглашением третьего лица. Один экземпляр акта вручается заявителю.

**5.4.** Приглашение поставщика/исполнителя услуги для подписания актов недопоставок осуществляется в случаях, когда Управляющий предполагает возможное наличие вины поставщика/исполнителя услуги в недопоставках.

**5.5.** Управляющий возвращает заявителю (собственнику помещения) акт недопоставки, подписанный им или с обоснованным отказом от подписания, в 5-ти дневный срок с момента получения.

**5.6.** Собственник помещения (заявитель), составивший акт недопоставки и получивший отказ от подписания, вправе созвать общее собрание собственников помещений или обратиться в компетентные органы для защиты своих интересов и разрешения спора (суд, комитет по защите прав потребителей, государственная жилищная инспекция и т.п.).

**5.7.** Акт недопоставки оформляется в течение суток, исчисляемых от даты и времени поступления заявки о недопоставке. Акт возобновления услуги (качества услуги) оформляется в течение суток с момента возобновления услуги, зафиксированной Управляющим и заявителем.

**5.8.** Для удобства использования актов для перерасчетов платежей может составляться сводный акт недопоставки, содержащий:

- Время начала недопоставки
- Время окончания недопоставки
- Общее время отсутствия услуги/некачественной услуги
- Причины недопоставки (при возможности их точного установления).

Акт может содержать и другие сведения, отражающие особенности отдельных видов услуг.

Данный сводный акт, составленный на основе акта о недопоставках и акта о возобновлении услуг, подписывается только Управляющим и заявителем и используется при перерасчетах платежей населению.

**5.9.** Основанием для перерасчета платежей являются оформленные в установленном порядке акты. Порядок оформления актов устанавливается настоящим Договором и действующим законодательством.

**5.10.** Перерасчет платежей производится по итогам работы за месяц. При проведении перерасчета сумма снижения оплаты засчитывается в счет будущих платежей.

**5.11.** При прекращении услуг в связи с возникшими форс-мажорными обстоятельствами, а также при экстремальных ситуациях, угрожающих жизни или здоровью людей, перерасчет за недопоставку не производится.

## **6. Порядок расчетов**

**6.1** Собственники помещений поручают Управляющему осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества Дома, другие услуги, а также осуществление сбора иных обязательных платежей, установленных общими собраниями собственников помещений и направленных на эффективное управление домом.

**6.2** Управляющий вправе силами своих специалистов производить начисление и сбор платы за помещение и коммунальные услуги, начисление и сбор иных взносов, либо заключать договоры на производство начислений и сбор платежей со сторонней организацией.

**6.3** Плата за помещение и иные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

**6.4** Платежи вносятся на основании расчетных документов, предоставляемых Управляющим в его месте нахождения (местах нахождения касс РКЦ) после 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**6.5** Управляющий вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующий на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, по день фактической оплаты включительно.

**6.6** Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома ежегодно, но не чаще одного раза в год, подлежит изменению в следующем порядке: по решению общего собрания собственников помещений Дома, с учетом предложений управляющей организации. При отсутствии такого решения, плата на следующий рабочий год увеличивается на 10% от действующей в текущем году.

## **7. Срок действия договора.**

Настоящий договор заключается сроком на один год.

## **8. Условия изменения и прекращения договора**

**8.1** Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома (Приложение № 1) может быть изменен на основании решения Общего собрания собственников помещений Дома. В случае отказа Управляющего от внесения изменений в настоящий Договор, Управляющий вправе отказаться от

исполнения настоящего Договора, при этом Договор будет считаться соответственно расторгнутым по истечении 30 дней со дня получения Управляющим уведомления о решении Общего собрания об изменении Приложения №1.

**8.2** Изменение и расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

**8.3** При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия за 90 дней до истечения срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**8.4** Собственники помещений на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющий не выполняет условий такого договора. Факт неисполнения условий должен быть подтвержден соответствующими Актами, составленными представителями собственников и Управляющего. При этом Управляющий должен быть уведомлен собственниками о фактах неисполнения условий Договора и ему предоставляется 30 дней для устранения недостатков. В случае неустранения недостатков либо повторного неисполнения условий Договора, настоящий договор считается соответственно расторгнутым по истечении 90 дней со дня получения Управляющим уведомления от собственников об отказе от исполнения Договора.

**8.5** В случае выбора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома другого способа управления, либо другой управляющей компании, а также при наличии общедомового прибора учета, собственники (владельцы) помещений обязаны в течение тридцати дней с момента принятия решения погасить задолженность по жилищным и коммунальным платежам перед прежней управляющей компанией и доначисление по тепло- и водоснабжению, водоотведению. Доначисление - разница между ежемесячным фактическим потреблением исходя из показаний общедомового прибора учета и начислением по нормативам потребления: теплоэнергии - исходя из 1/12 годового потребления, водоснабжения и водоотведения – исходя из нормативов потребления на количество проживающих (зарегистрированных) граждан. Договор считается расторгнутым по истечении 90 дней со дня получения Управляющим уведомления от собственников о расторжении договора в связи с выбором иного способа управления домом или иной управляющей компании.

**9.** Настоящим поручением Собственники поручают Управляющему заключить договоры с ресурсоснабжающими и другими организациями, обеспечивающие гарантированное получение услуг по следующим перечням:

#### **Приложение №1.**

##### **Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома**

###### **1 Санитарное содержание общих помещений и придомовой территории.**

- очистка тротуаров от мусора согласно экспликации – ежедневно,
- сыпка тротуаров и внутридомовых проходов противогололедными составами – по мере необходимости,
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации – 1 раз в двое суток; при сильном снегопаде – по мере необходимости,
- очистка придомовой территории от мусора согласно экспликации – ежедневно,
- очистка урн – ежедневно,
- очистка водостоков – по мере необходимости, но не реже одного раза в год,
- очистка крыши от снега и наледи – по мере необходимости,
- уборка мусора и грязи с кровли – по мере необходимости,
- влажное подметание лестничных клеток и тамбуров подъездов до 3-го этажа включительно – три раза в неделю, выше 3-го этажа — 2 раза в неделю,
- мытье лестничных клеток и тамбуров подъездов – два раза в месяц,
- мытье окон, стен лестничных клеток, тамбуров подъездов – два раза в год,
- влажная протирка подоконников, почтовых ящиков, лестничных перил – 1 раз в месяц,
- обметание пыли с потолков – два раза в год;
- полив газонов и зеленых насаждений — по распоряжению Совета дома.

###### **2. Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций (системы холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы).**

- периодические осмотры – один раз в месяц.
- осмотры после аварий, ремонтов – по мере необходимости,
- Проведение планово-предупредительного ремонта и содержание в исправности внутридомовых систем отопления, водоснабжения, водоотведения, согласно графика ППР,
- консервация, расконсервация, промывка, гидравлические испытания системы центрального отопления – один раз в год,
- регулировка системы центрального отопления – один раз в год и по мере необходимости,
- аварийный ремонт инженерных коммуникаций – по мере необходимости;
- прочистка трубопроводов внутренних систем водоотведения – один раз в год и по мере необходимости.

### **3. Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт электрического оборудования.**

- периодический осмотр и ревизия электросетей – 3 раза в год по графику ТО,
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий – по мере необходимости
- замена перегоревших ламп в местах общего пользования – по мере необходимости,
- проведение профилактических испытаний – один раз в 3 года;
- ремонт электрических сетей и оборудования – один раз в год, по графику ТР;
- ремонт, восстановление освещения в тех. подвалах, чердачных помещениях - по мере необходимости.

### **4. Техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов дома**

- восстановление запирающих устройств – по мере необходимости,
- периодические проверки вентиляции – один раз в год.
- санитарная обработка технических подвалов – по мере необходимости, но не реже одного раза в год.
- обеспечение нормального функционирования водоотводящих устройств – постоянно,
- закрытие, раскрытие, продухов – два раза в год,
- ремонт оконных и дверных заполнений в местах общего пользования – по мере необходимости,
- ремонт входных дверей – по мере необходимости,
- проведение технических осмотров конструктивных элементов зданий – два раза в год.

### **5. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.**

- размещение аншлагов с нумерацией подъездов, этажей, домов, названий улиц – по мере износа имеющихся;
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений – по мере необходимости,
- установка, окраска урн у подъездов – по мере необходимости,
- сезонное выкашивание газонов – по мере необходимости, но не реже двух раз за сезон.

### **6. Аварийное обслуживание.**

- обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций) – круглосуточно,
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов дома – по мере обнаружения,
- устранение течи, засоров в трубопроводах – по мере обнаружения,
- отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при условии технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ.

### **7. Эксплуатация мусоропроводов.**

- профилактический осмотр мусоропроводов- один раз в месяц;
- проверка вытяжной вентиляции –два раза в год;
- ремонт и покраска сменных мусоросборников – по мере необходимости;
- уборка мусора из мусороприемных камер – согласно графику;
- уборка мусороприемных камер и загрузочных клапанов мусоропровода – 1 раз в неделю;
- мойка загрузочных клапанов мусоропровода – один раз в месяц;
- очистка нижней части ствола и шибера мусоропровода- один раз в месяц;
- дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода и мусоросборников – один раз в месяц;
- устранение засоров – по мере необходимости;
- планово-предупредительный ремонт мусоропровода – один раз в год.

### **8. Эксплуатация лифтового оборудования.**

- обслуживание и ремонт лифтового оборудования;
- влажное подметание кабины лифта – три раза в неделю;
- мытье пола кабины лифта – два раза в месяц, и по мере необходимости;
- мытье стен и потолка кабины лифта – два раза в месяц;
- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке – один раз в пять лет;
- страхование риска ответственности за причинение вреда аварий на лифтах – один раз в год.

## **Приложение №2**

### **Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений.**

1. Холодное водоснабжение многоквартирного дома
2. Горячее водоснабжение многоквартирного дома
3. Водоотведение в многоквартирном доме
4. Теплоснабжение многоквартирного дома
5. Утилизация ТБО.

## Приложение №3

### Состав общего имущества многоквартирного дома

1. 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 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) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме;

б) крыши;

в) ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (фундаменты, стены, плиты перекрытий, балконные парапеты, несущие колонны и иные строительные конструкции), а также, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и т.п.;

г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из горизонтальных трубопроводов и стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного в помещении собственника.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из горизонтальных трубопроводов, стояков отопления, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. 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 приборов помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, 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 раздела сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

## 9. Реквизиты и подписи сторон

### Управляющий

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сибирские коммунальные системы»

ИНН 5445257754 КПП 544501001 ОГРН 1085445003380

633010, г.Бердск, ул.Островского,122-2 тел. 5-44-00, 5-32-00

р/с 40702810009410000164 БАНК "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ" (ОАО) г. НОВОСИБИРСК, к/с

30101810100000000850

БИК 045004850

Генеральный директор \_\_\_\_\_/Кологривов С.Д./

### Собственники помещений:

№ квартиры	ФИО дата рождения	Паспортные данные и контактный телефон	Отапливаем ая площадь помещения	Количес т во проживаю щих	Подпись, выражающ а согласие с условиями договора