

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Свердловская область, г. Богданович, _____, дом _____

г. Богданович

_____ 2024 года

_____(_____), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора _____, действующей на основании Устава с одной стороны, и ФИО, являясь собственником жилого помещения – **квартиры №**, общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме по адресу: город Богданович Свердловской области, ул. _____, дом №_____, действующий(ая) основании **Договора купли-продажи от _____ г.**, зарегистрированного в государственном реестре недвижимости, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от _____ г. (запись № _____), и собственного волеизъявления, далее именуемый «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников МКД.

1.2. По настоящему договору Исполнитель по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, организовать от имени собственников и за счет собственников предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

1.3. Собственники обязуются оплачивать услуги Исполнителя в порядке, установленном настоящим Договором.

1.4. Целью осуществления действий по управлению МКД является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечение условий для решения вопросов пользования, создания, содержания, сохранения и приращения общего имущества в МКД.

1.5. Исполнитель осуществляет действия по управлению многоквартирным домом посредством:

- ✓ планирования управления многоквартирным домом, в том числе постановка задач, определение способов и последовательности их выполнения;
- ✓ организации управления многоквартирным домом (создания условий для достижения, поставленных задач по управлению);
- ✓ контроля выполнения задач (своевременности достижения поставленных задач).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложениями № 1 и 2 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании собственников и по согласованию с Исполнителем, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

2.1.7. Организовать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в необходимом потребителям объеме, с учетом требований действующего законодательства.

2.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

2.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.10. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации и на досках объявлений в срок не позднее, чем за 10 рабочих дней до наступления перечисленных выше событий.

2.1.11. Информировать Собственников об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, размеров установленных платежей не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере, путем официального опубликования органами местного самоуправления в городских СМИ тарифов на жилищно-коммунальные услуги (при условии неутверждения Собственниками тарифа на содержание и ремонт общего имущества на общем собрании).

2.1.12. Производить начисление платежей, установленных Договором, обеспечивая выставление расчетно-платежных документов в согласованный с собственниками срок, но не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

2.1.13. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб, а также иной информацией о подрядной организации, обслуживающей многоквартирный дом, номерах телефонов и другой необходимой информацией.

2.1.14. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

2.1.15. По требованию собственника(ов) выдавать необходимые справки, с информацией, относящейся к компетенции Исполнителя и образующейся в ходе исполнения настоящего договора.

2.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

2.1.17. Предоставлять отчет о выполнении настоящего договора за прошедший год в течение первого квартала следующего года путем публикации его в городских СМИ, в информационном бюллетене Исполнителя и/или на сайте в сети Internet, а также на общем собрании собственников, созванному по их требованию.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственника.

2.2.3. В случае непредоставления Собственником данных о показаниях индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов, установленных в помещениях, принадлежащих собственникам, в установленный законом период, производить расчет размера платы за поставленные собственникам коммунальные услуги по среднемесячному потреблению коммунальных ресурсов и среднемесячному объему отведенных бытовых стоков, определенных по индивидуальному прибору учета за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев и не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

При обнаружении неработоспособного прибора учета или с истекшим сроком поверки производить расчет в аналогичном порядке либо по нормативам потребления соответствующего коммунального ресурса.

2.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб не чаще 1 раза в 3 месяца.

2.2.6. Ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по настоящему Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более 3 (трех) месяцев или нарушения иных требований Договора, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.8. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора либо передать право на взыскание данной задолженности иным лицам.

2.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Исполнителя.

2.2.9. Заключить со специализированной организацией, определенной Федеральным законом №69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», №71-ФЗ «О внесении изменений в статью 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации» и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД (если такое оборудование установлено), в соответствии с требованиями пункта 5 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Своевременно не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным, в установленном порядке оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги. Возмещать Исполнителю расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, а также принудительного взыскания задолженности. Данные расходы включаются в выставляемый Исполнителем счет на оплату услуг и удерживаются Исполнителем из поступающих от собственников платежей в первую очередь.

2.3.2. Предоставить право Исполнителю представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.

2.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.3.4. Своевременно не позднее 3 рабочих дней предоставлять Исполнителю сведения:

- о количестве граждан, фактически проживающих в помещении(ях) собственника совместно с собственником либо временно проживающих граждан в соответствии с действующим законодательством. При непредоставлении собственником этих данных Исполнитель вправе проверить фактическое проживание граждан в помещениях собственника с составлением соответствующего акта и произвести все расчеты исходя из установленной по акту численности проживающих, без предварительного уведомления собственника.

- о смене собственника: сообщить Исполнителю Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Представить Исполнителю Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

2.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Исполнителя, а также организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем. Максимальная мощность потребления электроэнергии по дому составляет 2,0 кВт, максимальная мощность потребления на квартиру составляет 2,0 кВт.

А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.

2.3.7. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

2.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Исполнителем.

2.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем, а равно вмешательство в их работу.

2.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным среднемесячному потреблению коммунальных ресурсов и среднемесячному объему отведенных бытовых стоков, определенных по индивидуальному прибору учета за последние 12 месяцев, а если период работы индивидуального прибора учета составил меньше 12 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев и не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

2.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.13. Предоставлять Исполнителю в установленные сроки показания приборов учета (на момент заключения договора сроки предоставления потребителями показаний индивидуальных приборов учета устанавливаются с 23-го по 25-е число ежемесячно). При этом Заказчик уполномочивает Исполнителя при необходимости самостоятельно производить снятие показаний индивидуальных приборов учета расхода отдельных коммунальных ресурсов или всех сразу.

2.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Знакомится с отчетами Исполнителя в рамках исполнения Договора.

2.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

2.4.3. Требовать в соответствии с действующими нормативными правовыми актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг.

2.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Свердловской области, городского округа Богданович применительно к настоящему Договору.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Исполнение Договора оплачивается по цене, состоящей из платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственника помещения в МКД включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Стоимость услуг Исполнителя по управлению многоквартирным домом предусмотрена в тарифе на содержание и ремонт жилищного фонда и определяется расчетным путем при формировании тарифа. Исполнитель самостоятельно исчисляет сумму стоимости услуг по управлению МКД и удерживает ее из поступающих платежей потребителей за предоставленные жилищные услуги.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Исполнителя и устанавливается общим собранием собственников дома на срок не менее чем один год.

При отсутствии решения общего собрания собственников дома, оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, производится по тарифам, утвержденным органами местного самоуправления.

При определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме данная плата в рамках настоящего Договора должна устанавливаться в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Исполнителем как произведение утвержденных в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги на объем потребленных коммунальных ресурсов, определенный по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным органом местного самоуправления городского округа Богданович.

В случае изменения тарифов Исполнитель в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) и производит перерасчет с момента изменения тарифа с уведомлением собственника в платежном документе.

При утверждении компетентным органом тарифов на новый календарный год Исполнитель применяет новые тарифы после их официального опубликования.

Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, либо в случае временного отсутствия собственника или потребителя в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальными и (или) общим (квартирным) прибором учета, осуществляется Исполнителем по основаниям и в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4. Собственники обязаны внести плату за оказанные жилищно-коммунальные услуги по настоящему договору не позднее 20 числа месяца следующего за расчетным. Плата за коммунальные услуги вносится Собственником непосредственно Управляющей компании либо действующему по его поручению платежному агенту по реквизитам, указанным в квитанции (счете).

3.5. За несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг Собственник обязан уплатить Исполнителю пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го (тридцать первого) дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 (девяноста) календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 (девяноста) календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с 91-го (девяноста

первого) дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 (одной сто тридцатой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

При этом сумма пени ежемесячно включается Исполнителем в счет на оплату (квитанцию), и подлежит оплате без принудительного судебного взыскания.

3.6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии потребителя внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия потребителя в установленном законом порядке.

4. Порядок осуществления контроля за деятельностью Исполнителя.

4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Исполнителя по исполнению настоящего договора лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- в приемке всех видов работ.

4.2. Собственник вправе проверять качество и периодичность оказания услуг, в том числе путем привлечения сторонних организаций, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.3. Факт выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актах РФ продолжительность, устанавливается в соответствии с:

✓ в части содержания и ремонта общего имущества, управления МКД – Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491;

✓ в части предоставления коммунальных услуг – Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.4. В случае уклонения Исполнителя от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания Собственников для принятия соответствующего решения с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Исполнителя.

4.5. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу собственника или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей компании, подрядной организации, этого или иного Собственника, по требованию любой из сторон составляется Акт, а также дефектная ведомость.

4.6. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из двух представителей Исполнителя. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления Акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого нанесен вред, лицо виновное в причинении вреда и другие лица (представитель подрядной организации, представитель Совета многоквартирного дома).

4.7. Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка), разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй – лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей компании.

5. Ответственности сторон

5.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта вправе осуществить начисление соответствующих платежей без предварительного уведомления собственника.

5.5. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышперечисленных сведений.

5.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. Исполнитель несет ответственность за соответствие предоставляемых услуг требованиям соответствующих нормативных актов.

5.8. В случае причинения убытков собственнику по вине Исполнителя, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Исполнитель не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.2. Настоящий договор вступает в силу с _____ года и действует 3 года.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Исполнителя за два месяца до даты расторжения.

6.4. В случае расторжения Договора Исполнитель за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязан передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

6.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

6.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

6.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель:

Адрес местонахождения:

Руководитель:

Контактные телефоны:

Web:

E-mail:

ОГРН

ИНН / КПП

Р/сч.

К/сч.

БИК

Собственник(и):

Ф.И.О. _____, _____ г.р.

Адрес регистрации: 623503, Свердловская область, г. Богданович, ул. _____, д.№ _____, кв. _____

Паспорт серии _____ выдан _____, _____ г.

СНИЛС _____

Контактный тел. _____

Приложение: Перечень общего имущества многоквартирного дома.

Подписи сторон

Исполнитель: ООО «УКИКО»

Собственники:

_____ **В.М. Старокожев**

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества МКД в соответствии со ст. 36 ЖК РФ и п. 2 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, 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 том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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.

1. 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2. 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.

3. 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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.

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