

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Спасск-Дальний

"___" _____ 20__ г.

Управляющая компания ООО «Спассктеплоэнерго», именуемая в дальнейшем "Управляющий", в лице генерального директора Дрыгина Олега Анатольевича, действующего на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Спасск-Дальний, ул. _____ от _____ 20__ г.), и собственник помещения _____, именуем ___ в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от "___" _____ 20__ г.

1.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Термины, используемые в договоре:

1.3.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.3.2. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

1.3.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.3.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении №2 и Техническом паспорте на строение, хранящемся у Управляющего.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.4. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.5. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является:

- оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а в случае принятия собственником соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет собственников договоров на отдельные виды работ и услуг по содержанию и ремонту;

- начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание, ремонт, с правом передачи этих полномочий третьим лицам;

- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических

- регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома.
- 3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.
- 3.1.4. Представлять интересы собственника(ов) 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.
- 3.1.5. 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.
- 3.1.6. 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 в Приложении 1 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 Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон.
- 3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки
- 3.1.9. Своевременно, не менее чем за 10 дней до даты предоставления платёжных документов, ставить в известность собственников и нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за жилое помещение, на основании решения общего собрания собственников помещений.
- 3.1.10. Принимать плату за жилое помещение от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения, распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.
- 3.1.11. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения о проведении капитального ремонта общего имущества, об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 3.1.12. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных 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.
- 3.2. Управляющий имеет право:
- 3.2.1. На основании заявления собственника или нанимателя производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилом помещении, согласовав дату и время осмотра.
- 3.2.2. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.
- 3.2.3. 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.
- 3.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, Приморского края и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.
- 3.3. Собственник обязуется:
- 3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.
- 3.3.3. Своевременно представлять Управляющей компании сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;
 - о смене собственника (владельца). Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Представить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.
- 3.3.4. Соблюдать следующие требования:
- а) не производить перенос инженерных сетей;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией;
 - г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- 3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.3.6. В случае отчуждения собственности, собственник обязан произвести предоплату за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.
- 3.4. Собственник имеет право:
- 3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
 - 3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования только в установленном нормативно-правовыми актами порядке.
 - 3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
 - 3.4.4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе:
 - а) получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
 - б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
 - в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Цена Договора определяется решением общего собрания собственников многоквартирного жилого дома и включает в себя плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в Приложении №1.
- 4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей компании, и составляет _____ руб. (в т.ч. НДС) за 1 кв. м общей площади помещения в месяц. Размер платы может быть изменен только по решению общего собрания, не чаще одного раза в год.
- 4.4. Плата за жилое помещение вносится на расчетный счет Управляющего в отделениях связи и уполномоченных банках или в кассу Управляющего не позднее двадцатого числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по решению общего собрания, за счет собственника. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение.
- 4.7. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за жилое помещение.
- 4.7. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
- 5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

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 вышеперечисленных сведений.

5.6. При внесении платы за жилое помещение с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую часть действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.7. Управляющий не несет обязанности выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме без соразмерной оплаты таких услуг и работ.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по решению Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 4 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 4 месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.2. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 5 лет.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Собственник

Ф.и.о. _____

адрес: _____

паспортные данные _____

_____ ()

подпись

фамилия

Управляющая организация

ООО «Спасктеплоэнерго»

692243, г.Спаск-Дальний ул. Заводская, 17

тел. 2-49-95, диспетчер: 2-10-36

диспетчер ЖЭУ-1: ул.Юбилейная,14

тел.5-12-01

диспетчер ЖЭУ-2: ул.Красногвардейская 69/2

тел. 2-72-62

Генеральный директор

_____ О.А. Дрыгин

**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного жилого дома по адресу: _____**

1. Содержание мест общего пользования - _____ руб./м²:

№ п/п	Содержание работ	Периодичность
1	Содержание кровель и подвальных помещений	по мере необходимости
2	Содержание малых форм, детских площадок и зеленых насаждений	по мере необходимости
3	Аварийное обслуживание	немедленно
4	Дератизация. Дезинсекция	1 раз в год
5	Услуги по паспортно-регистрационной работе	постоянно

2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – _____ руб./м²:

№ п/п	Содержание работ	Периодичность
1.	Подметание земельного участка в летний период	2 раза в неделю
2	Уборка мусора с газона, очистка урн	3 раза в неделю
3	Сдвигка и подметание снега, посыпка песком дорожек	по мере необходимости
4	Вывоз твердых бытовых отходов, уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно

3. Подготовка дома к сезонной эксплуатации – _____ руб./м²:

№ п/п	Содержание работ	Периодичность
1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок. Консервация системы центрального отопления. Ремонт просевших отмосток. Замена разбитых стекол, окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. Укрепление и ремонт парапетных ограждений. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.	один раз в год

4. Текущий ремонт мест общего пользования – _____ руб./м²:

№ п/п	Содержание работ	Периодичность
1.	1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы. 2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен. 3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска. 4. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (козырьки над входами в подъезды, подвалы). 5. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования. 6. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.). 7. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления. 8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации. 9. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования). 10. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.	по мере необходимости

	<p>11. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.</p> <p>12. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек и оборудования бельевого и детских площадок, площадок для контейнеро-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.</p>	
--	--	--

5. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт – _____ руб./м²:

№ п/п	Содержание работ	Периодичность
1	<p>Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).</p> <p>Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования.</p> <p>Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.</p> <p>Проверка исправности канализационных вытяжек.</p> <p>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.</p> <p>Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.</p>	1 раз в год

Цена услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников составляет _____ (с НДС) на 1 м² площади жилых помещений.

ПЕРЕЧЕНЬ
общего имущества в многоквартирном доме

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещения, 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).

2. Крыша.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. 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).

5. 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).

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, ВРУ, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электроэнергии, и другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**Размер оплаты
услуг по договору управления, содержания и ремонт общего имущества многоквартирного дома**

Стоимость услуг определена в соответствии с затратами предприятия на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно перечня работ (приложение 2 к Договору управления):

1. Цена услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома составляет _____ на 1м² площади жилых помещений.
2. Для расчётов с нанимателями, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена _____ за 1 м2 площади жилых помещений.