1. **ДОГОВОР**

**На оказание услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества**

**многоквартирного дома**

г. Подпорожье \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Лиганавичус Тадеуша Мечиславовича, действующий на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Собственник жилого помещения состоящего из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнат в квартире (доме) общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м., в том числе жилой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м. в многоквартирном доме по адресу: ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ корпус \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартира \_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

выданном\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемое в дальнейшем «Заказчик» с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1.1.Настоящий договор является договором смешанного вида и заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в г.Подпорожье, далее именуемого «МКД». Настоящий договор является договором с каждым собственником и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2.Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3.Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.4.Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют право на использование следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

1.5.Собственники (владельцы) поручают Управляющей организации произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

1.6.Санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах фактического землепользования (действительно до формирования земельных участков и оформления прав собственности).

1.7.Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности.

1.8. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 2 к настоящему Договору, который соответствует «Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденный Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года.

**2.Предмет договора**

2.1.Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя обязанность оказания услуг по содержанию общего имущества МКД, а именно:

2.1.1.Исполнение условий договора собственными силами или с привлечением сторонних организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет Собственников (нанимателей).

2.1.2. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД.

Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

2.1.3.Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам (нанимателям) жилищных и прочих услуг.

2.1.4.Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам, а также подписание актов приемки работ и услуг.

2.1.5.Осуществление начисления, сбора, и перерасчета платежей Собственников (нанимателей) за содержание и текущий ремонт и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения подрядных организаций.

2.1.6.Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников (нанимателей) с оформлением соответствующих актов.

2.1.7.Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту.

2.1.8.Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.9.Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания и текущего ремонта.

2.1.10.Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.

2.1.11. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников (нанимателей).

2.1.13. Распоряжение общим имуществом МКД на основании решения собрания собственников дома (сдача в аренду; размещение оборудования, рекламных конструкций и иной информации, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

2.1.14. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на выполнение настоящего договора.

2.1.15. Оказание прочих услуг Собственникам (нанимателям), не противоречащих законодательству РФ.

**3.Права и обязанности «Управляющей организации»**

**3.1. Управляющая организация вправе:**

3.1.1.Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших от собственников средств и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на будущий период. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.1.2.Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами в части предусмотренной предметом данного договора.

3.1.3.Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений.

3.1.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив собственников в известность о дате и времени такого осмотра за трое суток.

3.1.5. Своевременно и в полном объеме получать от собственников оплату на условиях настоящего договора.

3.1.6. При отсутствии Собственника в жилом помещении и не оплаты счетов за период более 6 месяцев, составить акт отсутствия с привлечением других Собственников и временно приостановить все начисления до выяснения причин отсутствия, и впоследствии при объявлении Собственника произвести перерасчет за весь период отсутствия с учетом пени.

3.1.7. Дополнительные услуги, которые не включены в перечень оказываемых услуг, оплачиваются собственниками отдельно.

3.1.8. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, за счет средств, поступающих от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений.

3.1.9. По решению общего собрания Собственников Управляющая организация может инвестировать средства в ремонт общего имущества МКД с их последующим возмещением собственниками, в сроки согласованные с Управляющей организацией.

3.1.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

3.1.12. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников и нанимателей помещений по оплате по настоящему договору.

3.1.13. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи собственникам и нанимателям, электроэнергии, водоотведения, в порядке, согласно действующим законодательством РФ, в целях понуждения к погашению задолженности.

3.1.14. Управляющая организация вправе оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, либо обязанность собственников принять решение об оказании таких услуг вытекает из законных предписаний государственных органов, осуществляющих надзор и контроль за техническим состоянием общего имущества многоквартирного дома, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Оказание таких услуг осуществляется за счет средств, отчисляемых на текущий ремонт, а также от экономии денежных средств, поступивших от оплаты по договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома в течение 1 месяца.

3.1.15. В случае просрочки внесения оплаты по договору ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору Управляющая организация вправе оформить документы и взыскать в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно, а также начислить Собственнику(ам) пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент расчета к оплате, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день расчета включительно.

3.1.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.17. Управляющая организация вправе не исполнять решение общего собрания собственников МКД, в случаях, если Управляющая организация не была уведомлена о проведении общего собрания собственников, Собственники не предоставили Управляющей организации документы (в т.ч. решения) общего собрания собственников и в случае, если был нарушен Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.18. Безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

**3.2. Управляющая организация обязана:**

3.2.1. Предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

* Уведомлять собственников о состоянии общего имущества
* По результатам технического обследования дома, Управляющая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложение в виде перечня необходимых работ по содержанию и ремонту.

3.2.2. В случае привлечения третьих лиц по договорам подряда, для оказания услуг в рамках настоящего договора контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.2.3. Проводить технические осмотры МКД с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.2.4. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого полугодия следующего года Управляющая организация предоставляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за отчетный год. Отчет предоставляется на официальном сайте Управляющей организации, в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 года.

3.2.5. Своевременно информировать через объявления в подъездах МКД:

* о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
* о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций).

3.2.6. На основании решения общего собрания Собственников помещений или выбранного на таком собрании уполномоченного собственниками лица или при наличии решения совета дома сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения и устанавливать новые рекламные конструкции. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, и другие цели в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений жилого дома.

3.2.7. Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда общедомовому имуществу, а так же имуществу собственников и нанимателей.

3.2.8. 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 настоящего Договора.

3.2.9. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.2.10. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

3.2.11. Предоставить уполномоченному собственниками лицу, либо председателю совета дома, в первом полугодии года, следующего за отчетным, отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации за отчетный период, а также сумма задолженности по начисленным платежам; перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

**4.Права и обязанности Собственников**

**4.1.Собственники (наниматели) имеют право:**

4.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ею обязательств устранения выявленных Управляющей организацией и Собственниками недостатков в предоставлении услуг по содержанию общего имущества МКД, неисправностей, аварий, при условии полной и своевременной оплаты по договору.

4.1.3. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

4.1.4. Через членов Совета многоквартирного дома (далее - «Совет»), а также уполномоченных лиц осуществлять контроль за исполнением настоящего договора. Для этого получать от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В согласованные с ответственными лицами Управляющей организации сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств собственников и нанимателей).

**4.2. Собственники (наниматели) обязаны:**

4.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт общего имущества МКД на расчетный счет Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2.2. Расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на обслуживание и снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

4.2.3. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника при его временном отсутствии на случай проведения аварийных работ, а при непредставлении такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.4. При временном отсутствии (болезнь, отпуск, командировка) собственник дает согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

4.2.5. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 2-12-19),

4.2.6. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, меры пожарной безопасности, санитарные нормы и правила и иные нормативно-правовые акты в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.7. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

4.2.8. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.2.9. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического оборудования, находящегося внутри помещения.

4.2.10. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

 4.2.11. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.12. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Ресурсоснабжающей организацией возможность их установки в помещении.

4.2.13. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей).

4.2.14. По требованию Управляющей организации представить копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и оригинал для сверки.

4.2.15. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

4.2.16. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченных лиц, которым Управляющая организация будет предоставлять акты выполненных работ по текущему ремонту и краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

4.2.17. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, а также коммунальных услуг.

4.2.18. Нести расходы на содержание жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, в случае отсутствия проживающих в жилом помещении.

4.2.19. Представлять Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального или специализированного найма, в срок не позднее 10 дней с момента заключения настоящего договора.

4.2.20. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудования балконов и лоджий, переустановку, либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования с Ресурсоснабжающей организации.

4.2.21. Обеспечить доступ в помещение собственника (нанимателя) Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.22. Полностью возмещать причиненный другим лицам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением в случае установления вины Собственника (нанимателя).

4.2.23. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3- х дней.

4.2.24. При отчуждении помещения третьим лицам известить Управляющую организацию в течение десяти дней с момента передачи права собственности на помещение после окончательного расчета по оплате оказанных услуг.

4.2.25. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, производство которых может повлечь за собой повреждение общего имущества многоквартирного дома, перепланировку или переустройство строительных конструкций или инженерного оборудования.

4.2.26. Собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать Совет из числа собственников помещений в МКД и Председателя Совета из числа членов Совета. Члены Совета представляют интересы собственников по настоящему договору. В случае если собственниками помещений не выбран Совет или в случае отказа или невозможности исполнения Советом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе Совета.

4.2.27. Собственники (арендаторы) нежилых помещений обязаны заключить договор с Управляющей организацией на содержание и ремонт общедомового имущества.

**5. Цена договора и порядок расчетов**

5.1. Цена договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на период выполнения Управляющей организацией перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием собственников помещений, и действует в течение не менее 1 года.

5.2. На дату заключения договора плата за содержание и текущий ремонт общедомового имущества по МКД составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб/м2 общей площади, с учетом НДС в месяц.

5.3. В случае если перечень работ и услуг на следующий период, с учетом предложений Управляющей организации, остается неизменным, то размер платы за такую услугу может быть проиндексирован в пределах изменения уровня прогнозируемой инфляции текущего года. Утверждение такого перечня работ и его стоимости не требует повторного проведения общего собрания собственников.

5.4. **Порядок определения платы за содержание и ремонт общего имущества, и ее размеры:**

5.4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома определяется исходя из общей площади жилых и нежилых помещений.

5.4.2. Расчетный период для начисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ежемесячно:

- до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом;

- до 15-го числа следующего за расчетным месяцем, для юридических лиц по чету-фактуре, предъявленной Управляющей организацией.

Квитанция для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг. Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.4.3. Льготы и субсидии Собственникам (нанимателям) на оплату услуг по настоящему договору предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.4.4. Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.

5.4.5. Размер начисленной оплаты по договору может быть изменен также по взаимному согласию Управляющей организации и Собственников по настоящему договору. В таком случае согласование изменения размера платы должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения размера платы, направляет Собственникам, путем передачи членам Совета (или иным выбранным) собственниками лицам, обоснованный расчет по изменению размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД (или калькуляцию стоимости услуг по договору), а также периодичность оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД на следующий год;

- члены Совета (или иные выбранные) собственниками лица в течение одного месяца с момента получения расчета (калькуляции стоимости услуг), а также периодичности оказания услуг по содержанию и ремонт общего имущества МКД решают вопрос о согласовании изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД по договору, или отказе от изменения размера платы путем проведения общего собрания.

**5.5. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества:**

5.5.1. Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Заказчиками по платежному документу - счету-квитанции, выставляемому Управляющей организацией.

5.5.2. Форма и содержание платежного документа определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.5.3. Управляющая организация размещает информацию об изменении стоимости услуг по договору на информационных досках, подъездах многоквартирного дома, или в квитанциях на оплату услуг и средствах массовой информации.

5.5.4. Порядок внесения платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД определяется Управляющей организацией и указывается в счете-квитанции на оплату.

5.5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилищно-коммунальных услуг.

**6.Ответственность Управляющей организации и Собственников**

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

6.2. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента начала исполнения обязательств по договору.

6.3. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Ни Управляющая организация, ни Собственники не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору.

6.5. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого помещения, или не подтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки), управляющая организация вправе обратиться в соответствующие органы (органы местного самоуправления) для представления Собственнику (нанимателю) предписания об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения. В случае невыполнения Собственником (нанимателем) предписания соответствующих органов, органы местного самоуправления, вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника (нанимателя) к ответственности.

6.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Заказчиков. Заказчики не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Заказчиков и не из условий настоящего договора.

6.7. В случае истечения минимальной продолжительности эффективной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, о чем Собственники были информированы Управляющей организацией, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

* умышленных, либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) Собственником (нанимателем) или третьим лицом, а также лицами, проживающими в помещениях Собственников (нанимателей);
* аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и непринятия своевременного решения Собственниками о проведении текущего ремонта);
* использованием Собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
* не обеспечением Собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.9. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации в случае проживания в жилых помещениях лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

6.10. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, путем выставления отдельной квитанции.

**7.Срок действия договора, его дополнение и изменение**

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания его Собственниками МКД.

7.2. Срок действия – 5 лет.

 Если за 30 дней до окончания действия договора ни одна сторона не заявит о расторжении, такой Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Управляющей организацией и Собственниками и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

**8. Условия и порядок расторжения договора**

8.1. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

8.3. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья не является основанием для расторжения договора с Управляющей организацией.

8.4. Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

* по письменному соглашению Управляющей организации и Собственников;
* при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;
* на основании решения суда после возмещения Управляющей организацией и Собственниками имеющихся между ними задолженностей;
* Управляющая организация вправе расторгнуть договор в связи с существенным изменением обстоятельств;
* при невозможности дальнейшей безаварийной эксплуатации многоквартирного дома;
* в связи с тем, что настоящий договор является договором смешанного вида, то он может быть расторгнут досрочно с согласия сторон. При отсутствии согласия сторон расторжение договора осуществляется в судебном порядке и только при неоднократном неисполнении Управляющей организацией принятых на себя обязательств.

8.5. При одностороннем отказе собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, Управляющая организация и Собственники расторгают договор только при условии указанные в п.8.2. ст. 162 ЖК РФ и оплаты Управляющей организации фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора. Управляющая организация и Собственники обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

8.6. Затраты, связанные с расторжением договора, в полном объеме возлагаются на Собственников.

8.7. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному ими лицу.

**9. Порядок разрешения споров**

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае если споры и разногласия сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

**10.Особые условия**

10.1. В целях исполнения настоящего договора Управляющая организация вправе заключать договоры с третьими лицами (организации по вывозу ТБО, содержанию лифтового хозяйства и др.) от имени и за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

10.2. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам связанным с исполнением условий настоящего договора.

**11. Прочие условия**

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

11.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Управляющей организации и Собственникам друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату лично, посыльным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом с отметкой о получении, размещено на сайте Управляющей организации, информационных досках или средствах массовой информации.

11.3. Управляющая организация и Собственники но настоящему договору, получившие обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязаны рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.

11.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**12. Адреса и реквизиты сторон**

**Управляющая организация**

**Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная Компания»**

Адрес: 187780, Ленинградская область, г. Подпорожье, ул. Конституции, д.3 ИНН 4711012321 КПП 471101001р/счет №40702810355430000288 в Северо-Западном банке Сбербанка РФ г. Санкт-Петербург к/счет №30101810500000000653 БИК 044030653

Генеральный директор ООО «ЖК»  **Собственник**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение № 1

На оказание услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества

многоквартирного дома

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества**

|  |
| --- |
| **Периодичность основных работ по уборке придомовой территории** |
| **Холодный период** |
| №№п/п | Вид уборочных работ | Периодичность работ |
| 1. | Подметание свежевыпавшего снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов. | 1 раз в сутки |
| 2. | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов | 1 раз в сутки |
| 3. | Посыпка территории противогололедными материалами | 1 раз в сутки |
| 4. |  Очистка входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов от наледи и льда | 1 раз в сутки |
| 5. | Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в сутки |
| 6. | Очистка урн от мусора | 1 раз в 2-ое суток |
| 7.  | Промывка урн | 1 раз в месяц |
| 8. | Протирка указателей улиц и номеров домов | 2 раза в холодный период |
| 9. | Сдвигание свежевыпавшего снега входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов в дни сильных снегопадов | 2 раза в сутки |
| **Теплый период** |
| №№п/п | Вид уборочных работ | Периодичность работ |
| 1. | Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2-х см | 1 раз в сутки |
| 2. | Очистка урн от мусора | 1 раз в 2-ое суток |
| 3. | Уборка газонов | 1 раз в 2-ое суток |
| 4. | Выкашивание газонов | 2 раза в сезон |
| 5. | Протирка указателей | 1 раз в сезон |
| 6. | Подметание территорий в дни с сильными осадками | 1 раз в 2-ое суток |
|  |
| **Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток** |
| №№п/п | Вид уборочных работ | Периодичность работ |
| 1. | Влажное подметание лестничных площадок, маршей и лифтовых холлов, нижних 2-х этажей | Ежедневно |
| 2. | Влажное подметание лестничных площадок, маршей и лифтовых холлов выше 2-го этажа | 1 раз в неделю |
| 3. | Мытье лестничных площадок и маршей, лифтовых и квартирных холлов. | 1 раз в месяц |
| 4. | Мытье пола кабины лифта | Ежедневно |
| 5. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц |
| 6. | Мытье окон | 1 раз в год |
| 7. | Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка | 1 раз в неделю |
| 8. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
| 9. | Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год |

**Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№п/п | Наименование работ | Сроки исполнения |
| **Осмотр конструктивных элементов дома** |
| 1. | Периодический осмотр жилого дома | 2 раза в год |
| 2. | Периодически проверки вентиляции | По мере необходимости |
| 3. | Санитарная обработка подвалов | По мере необходимости |
| 4. | Обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств: укрепление рядовых звеньев водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока | По мере необходимости |
| 5. | Закрытие, раскрытие продухов, остекление и закрытие чердачных слуховых окон, люков и входов на чердак | 2 раза в год |
| 6. | Остекление оконных и дверных заполнений в местах общедомовой собственности; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях | В зимнее время – в течении суток |
| 7. | Мелкий ремонт вентиляционных коробов | По мере необходимости |
| 8. | При обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках | Систематического наблюдения с помощью маяков или других способов с ведением записей в журнале |
| 9. | Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), удаление элементов декора, представляющих опасность | По мере необходимости |
| 10. | Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, уличных указателей, флагодержателей и др. элементов | По мере необходимости |
| 11. | Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец | По мере необходимости |
| 12. | Мелкий ремонт кровель, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком, очистка их от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов | По мере необходимости |
| 13. | Очистка кровель от снега и наледи | По мере необходимости |
| 14. | Периодические осмотры ХВС, ЦО, КС | По мере необходимости |
|  15. | Ревизия запорной арматуры, кранов, вентилей | 2 раза в год |
| 16. | Консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления, слив воды и наполнение сетевой водой систем ЦО | 1 раз при подготовке дома к зиме |
| 17. | Регулировка системы центрального отопления. Прочистка трубопроводов | при пуске тепла; далее по мере необходимости |
| 18. | Отключение приборов отопления при их неисправности | По мере необходимости |
| 19. | Очистка грязевиков, воздухосборников | 1 раз в год |
| 20. | Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках | По мере необходимости |
| 21. | Ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов приборов отопления и др.) | За счет средств владельца и нанимателя |
| 22. | Замена квартирной разводки ХВС, ЦО, КС. | За счет средств владельца и нанимателя |
| 23. | Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре | По мере необходимости |
| 24. | Герметизация вводов инженерных коммуникаций | По мере необходимости |
| 25. | Проверка исправности канализационной вытяжки | По мере необходимости |
| 26. | Устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ЦО, КС | По мере обнаружения |
| 27. | Ремонт, замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ЦО, КС | По мере обнаружения |
| 28. | Откачка воды из подвала | По мере необходимости |
| 29. | Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами | По мере необходимости |
| 30. | Отключение отдельных участков инженерных коммуникаций, при условии технической возможности, и запуск после проведения ремонтных работ | По мере необходимости |
| **Электрооборудование** |
| 1. | Периодический осмотр и ревизия электросетей | По мере необходимости |
| 2. | Осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий | По мере необходимости |
| 3. | Замена перегоревших ламп при входах в подъезды, на лестничных площадках, домовых знаках | По мере необходимости |
| 4. | Ремонт, восстановление освещения в техподвалах, чердачных помещениях | По мере необходимости |
| 5. | Ремонт, заменв внутриквартирной электропроводки | За счет средств владельца и нанимателя |
| 6. | Техническое обслуживание и ремонт лифтовПо мере необходимости | Постоянно по договору со специализированной организацией |
| 7. | Обеспечение работы аврийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций) | Круглосуточно со специализированными организациями |
| 8. | Ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования общего имущества многоквартирного дома | По мере необходимости |

Приложение № 2

На оказание услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества

многоквартирного дома

Состав

общего имущества в Многоквартирном доме

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

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

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

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

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

6. 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.

7. 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, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, 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.