ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 78

г. Тосно 24 сентября 2010 года

Открытое акционерное общество «Тепловые сети» (далее - Управляющая организация), в лице заместителя генерального директора по работе с управляющими компаниями Козаченко В.В., действующего на основании доверенности, с одной стороны, и Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно ул. Боярова, д. 5 (далее – Собственник) с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно ул. Боярова, д. 5 (далее – Многоквартирный дом, МКД).

Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, а так же иных работ и услуг, оказываемых управляющей организацией согласно Приложения № 1 (далее – Перечень), которые являются обязательными, предоставлять Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, в т.ч. поставка газа в баллонах, отопление, в случае отсутствия договорных отношения между Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. А также выполнять работы по капитальному ремонту, в порядке и на условиях определенных действующим законодательством и настоящим договором.

Указанный Перечень может быть изменен в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством и настоящим договором.

1.2. Состав общего имущества, принадлежащего Собственникам на праве общей долевой собственности далее по тексту договора именуемое – «Общее имущество» определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Границы внутридомовых и инженерных сетей, входящих в состав Общего имущества Многоквартирного дома, а так же границы эксплуатационной ответственности за их обслуживание между Собственниками и Управляющей организацией, определяются в соответствии с п. 5-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1.Обеспечивать содержание и проведение ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, а так же управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов и выполнение других обязательств, указанных в Перечне.

2.1.2.Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ, а также настоящим договором.

2.1.3.Не менее чем за сутки информировать Собственника о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся в подъездах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – информировать немедленно.

2.1.4.Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

Выполнять функций, связанные с предоставлением государственных услуг по регистрационному учету граждан РФ по месту жительства и месту пребывания и выдаче, замене паспортов, удостоверяющих личность гражданина РФ на ее территории, в объемах определенных, действующим законодательством РФ, выдавать Собственникам(нанимателям) справки формы № 9 (о регистрации по месту жительства) и справки формы № 7 (характеристика жилой площади).

2.1.5.Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением Договора, в т.ч. по вопросам содержания и ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг Собственнику, принимать соответствующие меры и предоставлять по запросу Собственника в Многоквартирных домах в течение 5 (пяти) рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

2.1.6.В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещения в Многоквартирном доме о состоянии Общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о капитальном ремонте Общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома.

2.1.7. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

Управляющая организация организовывает ознакомление с отчетом путем его размещения отчетов в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся в подъездах Многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать оперативные решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирных домах, в соответствии с действующим законодательством с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирных домах, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. Инициировать проведение общего собрания собственников Многоквартирного дома по вопросам управления общим имуществом дома.

2.2.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества, если в период выполнения этих работ изменились цены на используемые материалы или в ходе выполнения работ, обнаружилась необходимость выполнения дополнительных работ, в связи с чем увеличилась общая стоимость работ.

2.2.7.Осуществлять передачу Общего имущества МКД в аренду(пользование) третьим лицам, в том числе для установки и эксплуатации рекламных конструкций от имени и в интересах собственников.

Руководствоваться при определении платы за передачу в аренду (пользование) третьим лицам общего имущества МКД методикой определения величины арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся на территории Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, утвержденной решением Совета депутатов Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области от 28.11.2006 года № 75.

Управляющая организация при передаче Общего имущества МКД в аренду(пользование) третьим лицам, в том числе для установки и эксплуатации рекламных конструкций вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования Общим имуществом в МКД от имени и в интересах Собственников.

Плата за пользование Общим имуществом поступает на счета Управляющий организации и используется на содержание и ремонт Общего имущества МКД на основании соответствующего решения собственников.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно, в полном объеме и в соответствии с условиями Договора, вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт помещения, принадлежащего Собственнику включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные Собственнику коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Соблюдать и, при необходимости, принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями и Нанимателями помещений собственника (в том числе по договорам аренды. Безвозмездного пользования и иным договорам) Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

2.3.3. В случае прекращения права собственности на помещение, занимаемое Собственником, либо приобретения Собственником в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации договора и перехода права собственности в установленном законодательстве порядке представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.4. Для обеспечения оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. Требовать и получать в течение трех рабочих дней с момента письменного обращения от Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.3. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления Многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дом в порядке определенном п.2.1.7. договора.

2.4.5. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений Многоквартирного дома для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 2.1.7. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт помещения, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается для каждого собственника в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

3.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

-стоимостью работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, а так же иных работ и услуг, оказываемых управляющей организацией, которая устанавливается решением общего собрания Собственников помещений, а при отсутствии такого решения в порядке, предусмотренном п.4 ст.158 ЖК РФ, на каждый год;

-стоимостью коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организаций собственникам в соответствии с условиями Договора;

Плата за работы по капитальному ремонту Общего имущества устанавливается на основании решения общего собрания Собственников с учетом видов стоимости и сроков выполнения работ.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Управляющая организация вправе заключить с третьим лицом, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы, договор на организацию начисления и сбора платежей за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги собственникам(нанимателям) помещений многоквартирного дома.

Управляющая организации в этом случае вправе передать вышеназванному учреждению персональные данные Собственников (пользователей), необходимые для осуществления начисления Собственникам (пользователям) платы за работы и услуги, выполняемые Управляющей организацией по настоящему договору.

3.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги (отопление).

3.7. При предоставлении коммунальных услуг, а так же оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.9. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов различных уровней.

3.10. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества принимается с учетом предложений Управляющей организации относительно необходимости капитального ремонта, срока начала капитального ремонта, необходимого объема работ, стоимости материалов, порядка финансирования ремонта, сроков возмещения расходов Собственниками Управляющей организации и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4. Ответственность

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением стороной своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.4.3. Договора.

4.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.5. 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.

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в Многоквартирных домах счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирных домах по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Обязательства сторон по Договору могут быть изменены в порядке определенном настоящим договором, а так же в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах.

Об изменении Договора на основании решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме должно быть подписано дополнительное соглашение к Договору.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор в отношении этого Многоквартирного дома.

5.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, последний обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3., 5.4. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. Управляющая организация за 10 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или иной организации, либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы.

5.7. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет, вступает в силу с момента подписания.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Настоящий Договор составлен в форме одного документа, подписанного Сторонами.

7. Порядок осуществления контроля

7.1.Список лиц, уполномоченных Собственниками для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий отражаются в протоколе Общего собрания собственников. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.2.Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицам краткий письменный отчет о проделанных работах за предыдущий год и размещает его на информационных стендах.

8. Особые условия

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон – в судебном порядке.

8.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

8.3. Приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, включая работы и услуги по управлению Многоквартирным домом.

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

9. Подписи Сторон

Управляющая организация: ОАО «Тепловые сети»

Адрес: 187000, Ленинградская область, Тосненский р., г. Тосно, пр. Ленина, д. 19.
ОГРН: 1054700602990
ИНН: 4716024190
КПП: 471601001
Р/с 40702810862000000581
в Филиале Лен. областной ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад» г. Тосно
К/с 30101810400000000703
БИК 044106703

Управляющая организация
Заместитель генерального директора
ОАО «Тепловые сети»
по работе с управляющими компаниями _____ В.В. Козаченко

Собственники помещений:
Глава администрации
Тосненского городского поселения _____ В.З. Гончаров

кв 54 Алексеева
кв 58 Кондакова А.А. Кондакова А.Д.
кв 23 Ильина
кв 45 Косицына
кв 38 Батурина М.В.
кв 63 Ратникова С.В.
кв 33 Андреев Л.Л.
кв 51 Соколова Р.Г.
кв 71 Селезнев
кв 75 Жоглова

приложение № 1
к договору управления
многоквартирного дома
от «24» сентября 2010 года N78

Перечень
работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, а так же иных работ и услуг, оказываемых управляющей организацией

№ п/п	**Наименование работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, а так же иных работ и услуг, оказываемых управляющей организацией**
1.	**Содержание общего имущества дома (конструктивные элементы здания),** в том числе: осмотр кровли, 2 раза в год; осмотр подъездов и конструкций зданий (стены, фундаменты, отмостки, и т.п.); осмотр подвального помещения,2 раза в год; осмотр вент.каналов в квартирах; прочистка вентиляционных каналов; очистка кровли от мусора в летний период; удаление с кровли снега толщ.слоя 20 см (1 раз в сезон) со сбрасыв. сосулек; прочистка внутренних водостоков; смена стекол в оконных переплетах; ремонт отдельными местами кровли мягкой; герметизация межпанельных швов отдельными местами; простая масляная окраска дверей; установка оконных ручек.
2.	**Содержание общего имущества дома (внутридомовое инженерное оборудование),** в том числе: осмотр системы ЦО в чердачных или в подвальных помещениях, (2 раза в год); осмотр систем водоснабжения и канализации в подвал. помещении,2 раза в год; осмотр электротехнических устройств на лестничных клетках, 1 раз в год; осмотр электротехнических устройств в подвалах и чердаках, 1 раз в год; осмотр вводных электрических щитков; смена отдельных участков электрической внутренней проводки; смена автомата на ток до 25А; смена выключателей; смена электросчетчиков; смена светильников; ремонт групповых щитков на л/клетке с заменой вышедших из строя элементов; замеры сопротивления изоляции внутридомового Эл. Оборудования; осмотр водопровода, канализации, горячего водоснабжения, отопления в квартирах; спуск и наполнение воды системы отопления; отключенияе и подключение стояков отопления; ликвидация воздушных пробок в системе отопления,стояках; смена отдельных участков трубопровода канализации Ø 100мм;проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой: промывка гидропневматическим способом системы отопления; теплоизоляция трубопровода в ЦО
3.	**Санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий,** в том числе: влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей (ежедневно 250 дней); влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа (3раза в неделю 156 дней); мытье лестничных площадок и маршей (1 раз в месяц) ; мытье окон (1 раз в год); *холодный период*: подметание свежевыпавшего снега вручную (1 раз в сутки в дни снегопада); очистка территории от наледи; подсыпка территории песком (1 раз в сутки во время гололеда). *теплый период*: подметание территории вручную (1 раз в двое суток); механизированная уборка территории (1 раз в неделю); уборка газонов от мусора (1раз в трое суток); сезонное выкашивание газонов; очистка газонов от опавших листьев
4.	**Аварийное обслуживание внутридомовых систем водоснабжения, водоотведения, холодного горячего водоснабжения, электроснабжения,** в том числе: ремонт, замена запорной арматуры стояков на трубопроводе, установка бандажей на трубопроводе; смена небольших(до 2-х метров) участков трубопровода; заделка свищей и зачеканка раструбов; выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода; содержание круглосуточной оперативно-диспетчерской службы; ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры в системах отопления, ликвидация течи путем уплотнения соединения труб, арматуры и нагревательных приборов, ремонт и

	замена стояков на трубопроводе, смена небольших участков трубопровода (до 2 м), выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода. Внутридомовые сети электроснабжения и электрооборудование.
5.	**Вывоз твердых бытовых отходов с утилизацией.**
6.	**Дератизация и дезинсекция подвальных помещений.**
7.	**Услуги по управлению многоквартирным домом в том числе: услуги по сбору и начислению платежей за оказанные ЖКУ; услуги паспортной службы.**
	Дополнительные работы и услуги
1.	**Обслуживание газоиспользующего оборудования и газовых счетчиков**

приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от «24» сентября 2010 года № 78

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта
1.	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами благоустройства и озеленения. До момента государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом для определения объемов работ и услуг, оказываемых управляющей организацией по его содержанию, земельный участок рассматривается в границах, установленных техническим паспортом на многоквартирный дом.
2.	Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого(нежилого) помещения в этом многоквартирном доме, 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(нежилого) помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
3.	Крыши.
4.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого(нежилого) помещения (квартиры).
6.	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.
7.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления электроснабжения и газоснабжения в границах установленных, постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.