

Утверждено
внеочередным общим собранием
собственников помещений в
многоквартирном доме

ПРОТОКОЛ № 2 от 01 июня 2021 г.

Председатель ТСН «ПЕРВЫЙ»

М.В. Бардукова

**Договор
управления многоквартирным домом**

г.Красногорск

«_____» _____ 2021 г.

Товарищество собственников недвижимости «Первый» (ТСН «Первый»), в лице Председателя правления Бардуковой М.В., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСН», с одной стороны, и гражданин(ка) РФ _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник» квартиры № _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору ТСН оказывает Собственнику услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Железнодорожная, д. 1Б, а Собственник вносит на расчетный счет ТСН плату за оказанные услуги.

1.2. Собственник передает и поручает ТСН совершать от имени Собственника и за его счет следующие полномочия:

1.2.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных организаций, а также заключение с ними договоров от имени ТСН в интересах и за счет Собственника.

1.2.2. Представление интересов Собственника 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.

1.2.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае необходимости выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

1.2.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, в том числе объема, качества, и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг.

1.2.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

1.2.6. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении 1 к настоящему договору.

- 1.4. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества указаны в Приложении 2 к настоящему договору.
- 1.5. Границы эксплуатационной ответственности с целью обслуживания многоквартирного дома указаны в Приложении 3 к настоящему договору.
- 1.7. Собственник дает согласие ТСН 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), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.
- 1.8. ТСН в настоящем договоре представляет интересы Собственников – членов ТСН.
- 1.9. Размер взносов Собственника не может превышать размера членских взносов членов ТСН.

2. Права и обязанности сторон

2.1. ТСН вправе:

- 2.1.1. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры о предоставлении коммунальных ресурсов и прочие договоры в интересах Собственника.
- 2.1.2. Определять смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт многоквартирного дома, а также иные расходы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, в установленном уставом ТСН порядке.
- 2.1.3. Устанавливать на основе утвержденной на общем собрании членов ТСН сметы доходов и расходов на год ТСН размеры платежей для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 2.1.4. Определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов Собственника.
- 2.1.5. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 2.1.6. Оставлять на своем расчетном счете полученные от экономии средства до конца финансового года. ТСН вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.
- 2.1.7. Требовать от Собственника, а также от нанимателя жилого помещения устранения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого (нежилого) помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе и в судебном порядке.

2.2. ТСН обязано:

- 2.2.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем заключения в интересах Собственника договора об управлении многоквартирным домом или договоров о выполнении работ и оказании услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведения указанных работ и оказания услуг силами ТСН, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и статистической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.
- 2.2.2. Производить начисления, сбор, перерасчет (при наличии оснований и в соответствии с действующим законодательством) платежей по настоящему договору в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, представлять Собственнику (нанимателю, арендатору) платежные документы не позднее 5 числа месяца следующего за расчетным. По

требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.3. Предоставлять Собственнику платежные документы путем доставки в почтовый ящик, если иной способ доставки не определен Сторонами.

2.2.4. Подготовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ и текущему ремонту и расчет на их проведение, а также подготовить предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет затрат на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.2.5. Подготовить экономические расчеты по планируемым работам, и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

2.2.6. Принять и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.7. Принимать и рассматривать жалобы, обращения на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных организаций.

2.2.8. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

2.2.9. Выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий.

Совершать иные юридически значимые действия, направленные на управление многоквартирным домом. Выполнять другие функции в соответствии с решениями членов ТСН.

2.2.10. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственника по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

2.2.11. Осуществлять контроль за правильностью начисления Собственнику размеров обязательных платежей.

2.2.12. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

2.2.13. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

2.2.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, а также работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

2.3. Собственник вправе:

2.3.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением.

2.3.2. Присутствовать на общих собраниях членов ТСН.

2.3.3. Получать информацию о деятельности ТСН и о заключенных им договорах.

2.3.4. Обжаловать в суде решения общего собрания членов ТСН или решения правления ТСН, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

2.3.5. Участвовать в мероприятиях, проводимых ТСН.

2.3.6. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник обязан:

2.4.1. Бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.

2.4.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества, в том числе:

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, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, без согласования с ТСН;
- 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 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 в многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 8 утра и после 21.00 в будние дни (с понедельника по пятницу), с 13.00 до 15.00 часов (тихий час) ежедневно, до 10 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут по субботам; по воскресеньям, а также в нерабочие праздничные дни- шумные работы запрещены.
- к) не курить в местах общего пользования;
- л) не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;
- м) не выбрасывать строительный, крупногабаритный мусор в контейнеры бытовых отходов возле жилого дома и рядом с ними.
- н) информировать ТСН о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- 2.4.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.
- 2.4.4. Не нарушать права других собственников.
- 2.4.5. Нести бремя совместного содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также его капитального ремонта.
- 2.4.6. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги (до 10 числа текущего месяца за прошедший месяц) на основании платежных документов.
- Плата за содержание и ремонт жилого помещения, предоставленного по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а также плата за коммунальные услуги вносится нанимателем жилого помещения в указанные в части первой пункта сроки.
- 2.4.7. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
- 2.4.8. Своевременно извещать ТСН о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении.
- 2.4.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.
- 2.4.10. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

- 2.4.11. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещениях собственников.
- 2.4.12. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в аварийную службу и ТСН (по номерам телефонов указанных в квитанциях на оплату либо указанных на информационном стенде ТСН).
- 2.4.13. Соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождения приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов и т.п.).
- 2.4.14. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте животного вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
- 2.4.15. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, связанные с его реконструкцией, переустройством (изменением схем инженерных коммуникаций, увеличением мощности радиаторов отопления, путем наращивания либо увеличения их количества, устройством «теплых полов», увеличением отапливаемых площадей) или перепланировкой - только после согласования с ТСН и получения разрешения на производство данных видов работ комиссией по перепланировке и переустройству помещений.
- 2.4.16. Во время проведения ремонтных работ в своих помещениях, осуществлять складирование строительного мусора внутри своего помещения (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов и на придомовой территории, запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда).
- 2.4.17. Немедленно сообщать ТСН об обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб.
- 2.4.18. Допускать представителей ТСН (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение в занимаемое жилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.4.19. Подписать не позднее двух календарных дней, после установки в помещении Собственника счетчиков для учета потребления холодной и горячей воды, акт ввода в эксплуатацию счетчиков холодной и горячей воды.
- 2.4.20. За счет собственных средств осуществлять ремонт, техническое обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещениях Собственника. Использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.
- 2.4.21. Предоставлять ТСН в течение трех рабочих дней сведения:
- об отчуждении помещения;
 - о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (документ технического учета БТИ и т.п.);
 - о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы ТСН за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя

(арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

2.4.22. Не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

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

2.4.24. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 15-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания ТСН не позднее 26-го числа текущего месяца.

2.4.25. В случае проведения работ внутри помещения по заявке Собственника, если проведение данных работ требует потребления конкретного коммунального ресурса, Собственник обязан оплатить стоимость потребленного коммунального ресурса.

2.4.26. Исполнять решения, принимаемые общим собранием членов ТСН и Правлением ТСН.

2.4.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

3. Размер и порядок оплаты по договору

3.1. Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт жилого помещения для Собственника устанавливается по тарифам, утвержденным в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников недвижимости, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников недвижимости в соответствии с уставом товарищества собственников недвижимости.

3.2. В случае не утверждения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома на общем собрании Собственников плата работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором, определяется по ставкам, тарифам и в размере, установленным органами местного самоуправления.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов, потребленных Собственником коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в договор.

3.4. Оплата за отопление производится в период, который устанавливается на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

3.5. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, на законных основаниях владеющим помещениями в многоквартирном доме, для оплаты выставляются счета. Дополнительно к выставляемым счетам оформляется акт оказанных ТСН работ (услуг).

Собственник (арендатор) обязан самостоятельно забрать счет, акт оказанных работ (услуг) в ТСН. При отсутствии претензий по объемам предоставленных работ (услуг) в течение 10 календарных дней с момента получения акт оказанных работ (услуг) считается принятым.

3.6. Собственник помещения в многоквартирном доме несет расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвует в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.19. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Ответственность сторон

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

4.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления ТСН обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1. Собственник не отвечает по обязательствам ТСН. ТСН не отвечает по обязательствам Собственника.

5. Срок действия договора.

5.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по экземпляру для каждой Стороны и имеет одинаковую силу.

5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента изменения способа управления многоквартирным домом.

5.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

5.4. Настоящий договор прекращается в случае:

5.4.1. Прекращения права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

5.4.2. Принятия общим собранием собственников помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом.

5.4.3. Ликвидации ТСН.

5.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения к договору и являются неотъемлемой его частью.

5.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6. Разрешение споров

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия спор рассматривается в порядке, установленном законодательством РФ.

7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
Приложение 1 – Состав общего имущества в многоквартирном доме.
Приложение 2 – План работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
Приложение 3 – Схема разграничения ответственности между ТСН и Собственником.

Реквизиты и подписи сторон

Председатель правления _____ Собственник _____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом 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, мусороприемные камеры, мусоропроводы, 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, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. 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.

3. 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.

4. 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-регулирующих 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.

5. 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.

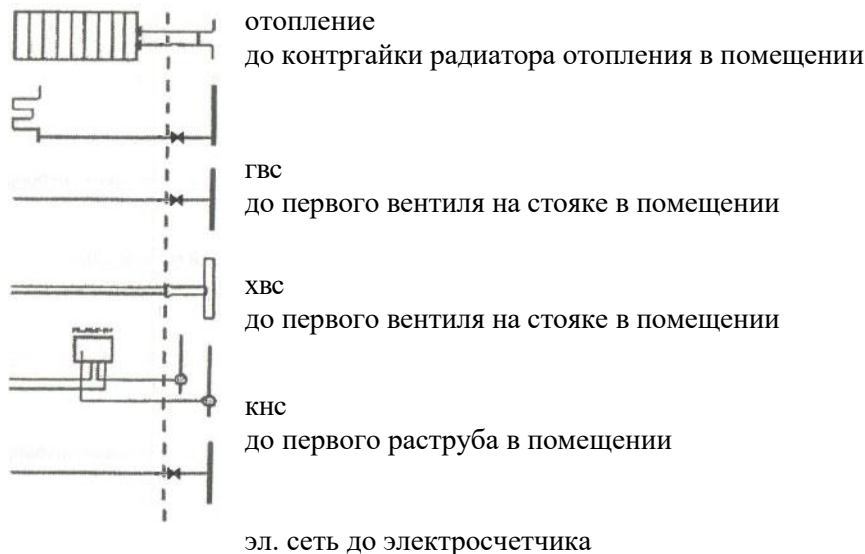
6. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Председатель правления _____ Собственник _____

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между ТСН и Собственником жилого помещения обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт не позднее 12 часов с момента обращения в ТСН. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности ТСН, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт не позднее 12 часов с момента обращения к ТСН. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности ТСН, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или ТСН, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу ТСН или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.



ПОДПИСИ СТОРОН

Председатель правления _____ Собственник _____