

ДОГОВОР № _____
на содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Белореченск «__» _____ 20__ г.
Товарищество собственников жилья «ИНТЕР», в лице **председателя Правления** _____, действующего(ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«ТСЖ»**, с одной стороны, и

_____ в лице _____, действующей на _____, являющееся правообладателем жилого/нежилого помещения (кадастровый номер _____, общая площадь _____ кв.м, оперативное управление), расположенного по адресу: г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28; кв. _____ на основании записи ЕГРН регистрации права № _____ от _____,

именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе от «26» августа 2006 № 2, с учетом изменений действующего законодательства.

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

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», иными законодательными и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник передает, а ТСЖ принимает на себя следующие полномочия:

1.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключения с ними договоров от имени и за счет Собственника;

1.1.2. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в спорах с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

1.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту **общего имущества многоквартирного дома (прилож. 1)**, а в случаях принятия Собственниками соответствующего решения - выполнения работ по Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

1.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг.

1.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

1.1.6. Начисление, сбор и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

1.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

1.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;

1.1.9. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт каждого Собственника;

1.1.10. Проверка технического состояния Общего имущества;

1.1.11. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

1.1.12. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

1.1.13. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

1.1.15. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия или бездействия обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

1.1.16. Выдача Собственником справок и иных документов в пределах своих полномочий;

1.1.17. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

1.1.18. Подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

1.1.19. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;

1.1.20. Организация контроля доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

1.1.21. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств, полученных от хозяйственного оборота Общего имущества, на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

1.1.22. Составление перечня Общего имущества;

1.1.23. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Содержание Многоквартирного дома;

1.1.24. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

1.1.25. Оказание прочих услуг Собственникам.

1.2. Содержание и Текущий ремонт общего имущества осуществляется ТСЖ в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту (**прилож. 2**), установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ и в соответствии с требованиями Собственников.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ТСЖ обязано:

2.1.1. Принять полномочия, предусмотренные п.1.1 настоящего договора;

2.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных пп.1.1.1-1.1.17 настоящего договора;

2.1.3. Контролировать исполнение договорных обязательств третьими лицами по начислению, сбору и перерасчета платежей Собственникам за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт в случае привлечения третьих лиц для этой работы;

2.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях, собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких помещений.

2.2. ТСЖ имеет право:

2.2.1. Выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту в полном объеме или частично, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;

2.2.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

2.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений;

2.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора;

2.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения;

2.2.7. Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением их коммунальными услугами;

2.2.8. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками;

2.2.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных ТСЖ в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Передать ТСЖ полномочия, предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора;

2.3.2. Вносить плату за Содержание, Текущий ремонт, прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

2.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

2.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

2.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу;

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

2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими Приборами;

2.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с ТСЖ возможность их установки в помещении;

2.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение;

2.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов,

2.3.11. Немедленно сообщать ТСЖ о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.3.12. Предоставлять ТСЖ информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ;

2.3.13. Допускать в помещения должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками, электро-, тепло-, водоснабжения, или водоотведения (канализации) для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

2.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от ТСЖ по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;

2.3.15. Не передавать предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

2.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора;

2.3.17. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации прав собственности на Помещение предоставить в управляющую компанию копию свидетельства о государственной регистрации права вместе с оригинальным экземпляром для сверки;

2.3.18. При отчуждении помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с ТСЖ в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом находящимся внутри Помещения;

2.4.2. Требовать от ТСЖ исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 1.1 настоящего Договора.

2.5. Собственник не имеет права:

- 2.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 2.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 2.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- 2.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 2.5.6. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2.5.7. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

- 3.1. Размер Платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (МКД) для Собственника устанавливается в соответствии с перечнем работ (**прилож. 2**) и стоимостью этих работ (**прилож. 4 и 5**), утвержденных протоколом решения общего собрания жильцов, и могут изменяться не чаще одного раза в год. На момент заключения настоящего договора размер платы за содержание общего имущества МКД, кроме коммунальных ресурсов для содержания общего имущества, составляет 11 руб. 50 коп. за 1 кв.м общей площади жилого или нежилого Помещения в месяц.
- 3.2. Собственник вносит Плату по Договору ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, пропорционально принадлежащей ему доле в общем имуществе дома на расчетный счет ТСЖ.
- 3.3. В случае отсутствия оплаты в сроки, установленные в п. 3.2, начисляется пени в размере 1/300 или 1/130 ключевой (учетной) ставки ЦБ РФ с просроченной суммы платежа за каждый день просрочки (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).
- 3.4. Услуги ТСЖ (**прилож. 3**), оказываемые собственникам, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности сторон.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении, предусмотренных настоящим Договором обязательств, ТСЖ несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 4.2. ТСЖ не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ему документов, указанных п. 1.1.13 настоящего Договора, на весь период до их предоставления.
- 4.3. Стороны, при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 4.4. ТСЖ не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий Договор действует с момента подписания его Сторонами, распространяет свое действие с 01.01.2021 и действует в течение одного календарного года.
- 5.2. На следующий календарный год необходимо заключать новый договор.
- 5.3. Полномочия, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются ТСЖ с момента подписания настоящего Договора.
- 5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 5.5. В случае расторжения настоящего Договора, в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки ТСЖ по фактическим затратам, в том числе средства, направленные ТСЖ на инвестирование в общее имущество.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторона путем переговоров.
- 6.2. В случае отсутствия согласия между сторонами, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим на территории Российской Федерации жилищным и гражданским законодательством.
- 7.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.
- 7.3. Стороны обязуются сохранить конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.
- 7.4. Положения настоящего договора действуют **в части норм, не противоречащих** действующему законодательству.
- 7.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, которые идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень (состав) общего имущества МКД;
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;
3. Перечень услуг по содержанию жилых и нежилых помещений за счет собственников жилых и нежилых помещений;
4. Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;
5. Расчет стоимости договора.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

Товарищество собственников жилья «ИНТЕР»

Адрес: 352637, РФ, Краснодарский край,
г. Белореченск. ул. Интернациональная. 28
ИНН: 2303025992, КПП: 230301001,
ОГРН: 1062300010134

р/счет: **40702810200170000060**
в КБ «Кубань Кредит» ООО, г. Краснодар
кор/счет: **30101810200000000722** в ГРКЦ
г. Краснодара,
БИК 040349722

Собственник помещения

Адрес: 352637, Краснодарский край,
г. Белореченск ул. Интернациональная, 28,
кв. _____
тел.: +7 _____

Председатель правления

подпись
М.П. _____
расшифровка

подпись _____
расшифровка

**Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28**

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 27.02.2017) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения..."

1. Состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. 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);

(в ред. Постановления Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

(см. текст в предыдущей редакции)

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);

(в ред. Постановления Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

(см. текст в предыдущей редакции)

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";

(пп. "е(1)" введен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

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.

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

(в ред. Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 N 410) (см. текст в предыдущей редакции)

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.

(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410)

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, 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.

8. 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.

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

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

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров или по заявке:

- а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации в местах общего имущества многоквартирного дома;
- б) устранение неисправностей в системах центрального отопления в местах общего имущества многоквартирного дома;
- в) смена небольших участков трубопроводов в местах общего имущества многоквартирного дома;
- г) общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций, ликвидация последствия протечек, ремонт полов, оконных и дверных заполнений в местах общего имущества многоквартирного дома;
- д) локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.
- е) устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.), ремонт электрощитов в местах общего имущества за исключением квартирных счетчиков электроэнергии, замена плавких вставок в них;
- ж) прочистка канализационных труб и трубопроводов холодного водоснабжения, откачка воды из подвалов в местах общего имущества многоквартирного дома;
- з) частичный ремонт кровли, уборка мусора, грязи снега и наледи с кровли;
- и) закрытие люков и входов на чердаки и в подвальное помещение;

Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) остекление и закрытие чердачных слуховых окон, остекление лестничных клеток;
- в) частичный ремонт подъездных входных дверей;
- г) ревизия запорной арматуры холодного водоснабжения в узлах.

Перечень работ по содержанию придомовой территории и подъездов

Вид уборки работ	Периодичность
Подметание территории с усовершенствованными покрытиями	1 раз в сутки
Подметание территории с не усовершенствованными покрытиями	1 раз в сутки
Уборка газонов	1 раз в 2 двое суток
Уборка контрольных площадок	1 раз в сутки
Посыпка территории песком (в зимний период)	1 раз в сутки
Влажное подметание лестничных маршей нижних 3-х этажей	3 раза в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го	2 раза в неделю
Мытье окон	2 раза в год
Обметание пыли с потолков	2 раза в год
Мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Влажная протирка стен	2 раза в год
Влажная протирка элементов лестничных клеток	2 раза в год'
Дверей	2 раза в год
Перил деревянных	2 раза в год
Почтовые ящики	2 раза в год

**Перечень услуг по содержанию жилых и нежилых помещений
за счет собственников помещений**

1. Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту унитаза и бачка "Компакт", фаянсового умывальника, смесителя "Елочка" и ванно-душевого водоразборного крана (которые пришли в негодность ранее установленного срока службы).
2. Замена в помещении разбитых жильцами стекол.
3. Замена оконных блоков и дверей.
4. Замена полотенцесушителя на другой, улучшенной модели.
5. Замена ванны (которая пришла в негодность ранее установленного срока службы).
6. Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах), смена электропровода, установка распаянных и установочных коробок, монтаж розеток, выключателей и т.д.
7. Подключение автоматических стиральных машин (монтаж запорной арматуры, трубопроводов, электропроводки).
8. Смена неисправного выключателя для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели, установка переключателя.
9. Смена неисправного потолочного патрона.
10. Смена неисправной штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или смена на розетку другой модели.
11. Подвеска светильников с лампами накаливания.
12. Смена неисправного накладного и врезного замка на окнах и дверях в квартирах, оконных и дверных ручек.
13. Открытие деревянной входной двери (при утере жильцами ключа) со вскрытием двери, последующей подгонкой, с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна.
14. Смена санитарно-технических приборов на приборы другой модели.
15. Смена водоразборной арматуры на приборы другой модели.
16. Установка контрольных 1-тарифных и 2-тарифных счетчиков электроэнергии (приобретаются жильцами).
17. Выполнение отделочного ремонта в квартирах (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами).
18. Настилка линолеума улучшенного качества (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами).
19. Установка дверей в квартирах (посреднические услуги по изготовлению дверей).
20. Установка фильтров для очистки воды.
21. Устранение засоров, произошедших по вине проживающих (оплата производится только при оформлении акта, устанавливающего вину проживающего).
22. Отключение и включение стояков водоснабжения (оплата за отключение и включение стояков водоснабжения производится только при выполнении работ по замене санитарно-технического оборудования, пришедшего в негодность ранее установленного срока службы)

Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома ТСЖ «ИНТЕР» на 01.01.2017

(действует до очередного пересмотра сметы доходов и расходов)

Адрес: г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28

Общая площадь жилых и нежилых помещений: 11075,0 кв. м

Наименование статей расходов	В расчёте на 1 кв.м.
3. Текущий ремонт (конструктив, элементов здания)	1,81
Фонд заработной платы (ФЗП)	0,97
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,29
Материалы (краска, олифа, кисточки, шпаклёвка и др)	0,55
2. Ремонт и обслуж. внутридомового инж. оборуд.	
Фонд заработной платы (ФЗП) - слесарь-сантехник, электрик, газосварщик	0,37
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,11
Материалы (вентили, прокладки, трубы и др.)	1,25
Обслуживание приборов учета	0,50
1. Благоустройство и санитарное содержание дома	2,96
Фонд заработной платы (ФЗП) - дворник, уборщик	0,89
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,27
Материалы (лампочки, моющее и др.)	0,50
Инвентарь (совок, метла, веник, мешки мусорные и др.)	0,50
Санитарная обработка подвалов	0,30
Вентиляционные каналы, чердаки (кроме проверок технич. состояния)	0,50
4. Общехозяйственные расходы	2,94
Фонд заработной платы (ФЗП) - работников АУП	1,31
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,40
Связь (телефон)	0,04
Минимальный налог в связи с УСН 6%	0,64
Банковское обслуживание	0,17
Канцелярские товары (бумага, бланки, ручки, папки и др.)	0,05
Расходы на содержания офиса (вода, моющее и др.)	0,03
Зарплата программиста	0,30
5. Содержание лифтового хозяйства (без эл. энергии)	1,56
Общий тариф	11,50

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОГОВОРА

№№ пп.	Наименование продукции, краткое описание	Ед. изм.	Колич.	Цена за ед. продукции, руб.	Общая стоимость продукции, руб.
1	Размер обязательной ежемесячной платы (взносов) за жилищную услугу в МКД в составе:				
1.1	выполнение работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.			
1.2	выполнение работ и услуг по предоставлению коммунальных ресурсов (КР) по каждому виду КР, используемых в целях содержания общего имущества (КР СОИ) в многоквартирном доме, при предоставлении коммунальных услуг (КУ)	кв.м.		утв. РЭК ДЦ иТКК	по факту потребления
Итого за месяц:					не менее
Всего за год:					не менее

Собственник помещения:

Товарищество собственников жилья «ИНТЕР»:

Председатель правления

_____ (_____)

_____ (_____)

М.П.