

ДОГОВОР № K111-А / ___-Н
управления и обслуживания между ООО «Управляющая компания «Единый Город» и
собственником нежилых помещений № ___-Н
здания № 111, Краснопутиловская улица, г. Санкт-Петербург

г. Санкт-Петербург

«___» _____ г.

ООО "Управляющая компания «Единый Город" в лице генерального директора, Ефимовой Зухры Риваевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны и

Гражданин РФ _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, являющийся собственником (правообладателем) нежилых помещений, именуемые в дальнейшем - «Собственник», с другой стороны, (далее - Стороны) заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением №307 Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года, Правилами содержания общего имущества в здании и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в здании ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением № 491 Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года.

1.2. Термины и определения:

«Апартамент» - нежилое помещение, не относящееся к жилому фонду, но имеющее необходимые условия для временного размещения (пребывания), непроизводственного назначения.

«Коммунальные услуги» - услуги по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, электроснабжению, обслуживанию лифтов.

«Услуги по содержанию и ремонту общего имущества» - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем. Включает в себя: уборку помещений общего пользования (подъездов, лифтов), уборку прилегающей к зданию территории, техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу здания.

«Управление» - представительство интересов Заказчика (Собственника апартаментов) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, судах, арбитражных судах, перед снабжающими организациями, прочими третьими лицами по вопросам связанным с предметом настоящего договора.

«Общее имущество» - помещения в здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты и лифтовые холлы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации или иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в здании, а также крыши, ограждающие, несущие и не несущие конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами здания или внутри помещений в здании и предназначенное для обслуживания апартаментов, земельный участок, на котором расположено здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая компания (далее УК) по заданию Заказчика (Собственника апартаментов) в течение срока действия настоящего договора за плату принимает в управление здание в котором расположены апартаменты № пом. _____-Н, назначение: нежилое помещение, общей площадью – ___ (_____) кв. м., этаж _____, кадастровый (или условный) номер _____, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Краснопутиловская, дом 111, лит. А, Заказчика.

Обязуется выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и прилегающей территории, организовать предоставление коммунальных услуг Заказчикам (Собственникам апартаментов) и лицам, пользующимся помещениями, в этом здании, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления зданием.

2.2. Состав общего имущества определяется УК согласно технического паспорта на здание. Дополнительно оказываются услуги по представлению интересов Заказчика (Собственника апартаментов) по предмету настоящего договора, в том числе при заключении договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, по определению условий и способов использования общего имущества, заключению от имени Заказчика договоров и соглашений об использовании такого имущества и определении порядка оплаты за использование имущества, страхования общего имущества здания за счет Заказчика.

Заказчик так же поручает УК определять пределы и порядок использования земельного участка, на котором расположено здание, заключать от имени Заказчика соглашения об использовании участка. Плата за использование общего имущества, земельного участка вносится на счет Управляющей компании.

2.3. Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения данного перечня, периодичность работ определяется в соответствии с действующими на момент проведения работ нормативными актами органа местного самоуправления резиденции «Соколиная гора» - общего собрания Собственников, и изменяется при внесении изменений в соответствующие правила и нормы. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту определяется в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Границы ответственности в настоящем договоре определяются:

По системам водоснабжения:

- УК несет ответственность до запорной арматуры (включая запорную арматуру) со стороны транзитных стояков;
- Заказчик несет ответственность от запорной арматуры внутри апартаментов , включая приборы учета;

По системам водоотведения:

- УК несет ответственность за транзитные стояки;
- Заказчик несет ответственность за внутренние трубопроводы в апартаментах и санитарно-техническое оборудование от места врезки в транзитные стояки;

По системам теплоснабжения:

- УК несет ответственность за транзитные стояки;
- Заказчик несет ответственность за трубопроводы , включая отопительные приборы, запорную и регулирующую арматуру, от места врезки в транзитные стояки внутри апартаментов;

По системам электроснабжения:

- УК несет ответственность до вводного этажного автомата (включая автомат) в апартаменты;
- Заказчик несет ответственность от вводного этажного автомата в апартаменты, включая приборы учета;

2.5. Предоставленные по настоящему договору услуги должны соответствовать обязательным требованиям, нормативам и стандартам, санитарным правилам и нормам. Порядок предоставления услуг определяется в соответствии с действующими на момент предоставления услуг нормами. Для определения норм потребления и тарифов применяются нормативы потребления и тарифы для собственников нежилых помещений в здание по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Краснопутиловская дом 111, лит. А, в соответствии с действующими на момент оплаты нормативными актами г. Санкт-Петербурга. Местом исполнения настоящего договора является место нахождения апартаментов,

указанное в преамбуле настоящего договора.

3. Обязанности Управляющей компании

Управляющая компания обязана:

3.1. Самостоятельно или с привлечением специалистов сторонних организаций, оказать услуги, указанные в Приложении №2 настоящего Договора.

3.2. Управлять зданием в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.3. От своего имени, но за счет Заказчика, организовать заключение договоров на оказание коммунальных услуг. Обеспечить предоставление Заказчику за плату необходимых коммунальных услуги в объеме не ниже, утвержденных в установленном порядке нормативами потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности, соответствующих уровню их оплаты и состоянию основных фондов коммунального хозяйства.

3.4. Самостоятельно или с привлечением специалистов сторонних организаций, обеспечивать выполнение комплекса мероприятий по эксплуатации и ремонту здания, санитарному содержанию прилегающей территории, в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации, Санкт-Петербурга и условиями настоящего договора. Периодичность проведения работ определяется в соответствии с условиями настоящего договора. Иные решения по проведению данных работ могут быть приняты на общем собрании Собственников апарт-апартаментов и, по согласованию с УК, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.5. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление здания

3.6. Уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования здания, о плановом отключении, испытании или ином плановом изменении режима работы инженерных сетей здания письменно, путем размещения объявления на здании, в котором расположены апартаменты.

3.7. При причинении имущественного вреда третьим лицам по причинам, не зависящим от Исполнителя, по заявлению Заказчика составить акт, в котором зафиксировать степень и характер повреждений, причину вреда.

3.8. По заявке Заказчика устранять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в апартаментов, за дополнительную плату или бесплатно, в соответствии с действующими нормативными актами. Порядок оказания платных услуг, цены и тарифы на эти услуги определяются УК самостоятельно и могут быть изменены в одностороннем порядке.

3.9. Производить начисление платежей, обеспечивая выставление счета-квитанции в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Производить сбор установленных в договоре платежей.

3.10. По требованию общего собрания Собственников апарт-апартаментов, предоставить отчет об исполнении своих обязанностей по настоящему договору. При этом общее собрание может установить срок для составления такого отчета, который не может быть менее 14 рабочих дней.

4. Обязанности Заказчика

Заказчик обязан:

4.1. Своевременно, в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, в соответствии с условиями настоящего договора, вносить плату за оказанные услуги. Возмещать УК расходы, связанные с исполнением настоящего договора. В случае возникновения задолженности - погасить долг в полном объеме в течение месяца, следующего за месяцем, когда долг был сформирован.

4.2. Сообщать показания приборов учета электроэнергии и водопотребления ежемесячно, в срок до 25 числа текущего месяца:

- на электронную почту - egorod812@mail.ru или в личном кабинете на сайте единый город.рф;

- в письменном виде – в журнале, расположенном в помещении консьержа;

4.3. Своевременно предоставлять в УК сведения о смене владельца, собственника апарт-апартаментов (сообщить Ф.И.О. нового владельца или собственника и дату вступления его в свои права, представить УК документы, подтверждающие смену собственника или владельца).

4.4. При смене Собственника апарт-апартаментов, для предоставления в регистрирующий орган

справки об отсутствии задолженности за предоставленные услуги, после проведения перерасчета, Заказчик обязан оплатить коммунальные услуги до момента переоформления прав на апартаменты.

4.5. Использовать апартаменты, места общего пользования и прилегающую территорию в соответствии с их назначением без ущемления прав третьих лиц.

4.6. Своевременно извещать УК о выявленных неисправностях, обеспечить в дневное время (а в случаях аварий и в ночное время) доступ в принадлежащие ему апартаменты представителям УК, а также организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание здания для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества здания и работ по ликвидации аварий.

4.7. Возмещать УК материальный ущерб, причиненный в результате невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в том числе ущерб, связанный с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Заказчика (Собственника апартаментов), ущерб, связанный с необходимостью производства ремонтных работ, в установленном законом порядке.

4.8. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию.

4.9. Не допускать выполнения в апартаментах работ и иных действий, приводящих к порче здания, нарушению конструктивных элементов здания либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия пребывания в других апартаментах.

4.10. Не допускать слив теплоносителя из систем и приборов отопления и (или) его использование на бытовые нужды.

4.11. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол своих апартаментов.

4.12. Своевременно вносить изменения в документацию по планировке апартаментов, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на них.

4.13. Соблюдать правила пожарной безопасности, исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

4.14. Без согласования с Управляющей компанией Заказчик не имеет права:

- выполнять строительно-монтажные работы (в том числе дополнительное остекление лоджий и балконов, установку наружных решеток окон, наружных блоков кондиционеров), влекущее за собой изменение фасада здания;

- совершать действия, связанные с отключением здания от подачи электроэнергии, воды и тепла;

- осуществлять изменение инженерных сетей, в том числе замену приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, устанавливать дополнительные секции приборов отопления;

- устанавливать, подключать в сеть, использовать электроприборы и оборудование, мощностью превышающие технические возможности электрической сети здания, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

5. Права Заказчика

Заказчик имеет право:

5.1.Требовать возмещения убытков, возникших по вине УК в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

5.2.Закрывать декоративными панелями, части внутренних трубопроводов только при условии, что при необходимости любая часть трубопровода может быть доступна для осмотра и обслуживания без проведения работ по демонтажу декоративной панели (Заказчик освобождает трубопроводы от панелей самостоятельно).

5.3.Требовать устранения в установленном порядке недостатков в предоставлении коммунальных услуг.

5.4.Требовать в соответствии с решением общего собрания Собственников апартаментов отчет о

выполнении договора управления за предыдущий год (согласно п.4 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

6. Права Управляющей компании

Управляющая компания имеет право:

6.1. Прекратить (ограничить) оказание услуг без предварительного уведомления Заказчика в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии, при угрозе жизни и безопасности людей, а так же по указанию снабжающих и контролирующих организаций.

6.2. Приостановить или ограничить оказание любых услуг по договору, в случаях нарушения Заказчиком и членами его семьи, взятых на себя обязательств по использованию апартаментов, обязательств по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества, услуг управления и коммунальных услуг.

6.3. Производить начисление платы за содержание общего имущества (в т.ч. коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту общего имущества здания) на всех Собственников здания, пропорционально занимаемым площадям апартаментов Заказчика.

6.4. Налагать на Заказчика штрафные санкции, в соответствии с условиями раздела 8 настоящего договора.

6.5. Вносить изменения в расчеты оплаты за техническое обслуживание и коммунальные услуги с введением в действие новых ставок и тарифов, утвержденных в установленном порядке, с оповещением Заказчика в порядке установленном п. 7.5 настоящего договора.

6.6. Использовать общее имущество здания по своему усмотрению для достижения целей настоящего договора.

6.7. Взимать плату за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения с лиц, осуществляющих строительство и (или) реконструкцию, перепланировку апартаментов, если данные действия повлекут за собой увеличение общей потребляемой нагрузки здания.

6.8. При выявлении факта отсутствия или неисправности приборов учета, выдавать Заказчику предписание об устранении выявленного недостатка в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента выдачи предписания. В случае непринятия мер Заказчиком по выданному предписанию - производить начисление коммунальных услуг по нормативам, установленным органами местного самоуправления. В этом случае, перерасчет производится за три предыдущих месяца до момента выдачи предписания.

6.9. Предъявлять претензии и иски о взыскании убытков, связанных с обнаружением дефектов производственного характера, выявленных в период гарантийного срока объекта к Застройщику.

7. Платежи по договору

7.1. В состав платы входит:

- платеж за коммунальные услуги;
- платеж за услуги по содержанию и ремонту общего имущества (в том числе, платеж за услуги управления и иные платежи в соответствии с условиями заключенных УК договоров с подрядными организациями).

7.2. Оплата производится безналичным путем на расчетный счет УК.

7.3. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади апартаментов, иных количественных и качественных характеристик апартаментов и здания, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета), тарифов, определенных в установленном законодательством порядке. При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется нормативами потребления с учетом п.6.8 настоящего договора.

7.4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за каждую коммунальную услугу подлежит уменьшению на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг (в соответствии с Постановлением Правительства № 307 от 23.05.2006 г.)

7.5. Расчетный период для оплаты устанавливается в один календарный месяц. Оплата предоставленных услуг производится до 10 числа месяца, следующего за расчетным. В случае

задержки оплаты услуг по настоящему договору более чем на 1 (Один) месяц, с Заказчика взимается пеня в размере 0,01 % от суммы задолженности, за каждый день просрочки от не выплаченной в срок суммы до момента фактической оплаты.

7.6. Изменение цен и тарифов осуществляется в установленном законодательством порядке. Об изменении цен и тарифов Заказчик уведомляется органами, устанавливающими тарифы. Цены и тарифы, определяемые Управляющей компанией самостоятельно, доводятся до сведения Заказчика путем размещения информации на стенде УК и на доске объявления.

Не использование Заказчиком или иными лицами апартаментов, а также временное отсутствие Заказчика, не является основанием для не оплаты за предоставленные услуги.

8. Ответственность сторон.

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение (не надлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями в границах эксплуатационной ответственности, определенной в п. 2.4 настоящего договора, в порядке и размерах, устанавливаемых действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

8.2. УК освобождается от ответственности за нарушения качества и сроков оказания услуг, если докажет, что они произошли вследствие непреодолимой силы, по вине Заказчика или третьих лиц, а так же в случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Заказчиком обязательств по оплате услуг.

Применение мер ответственности не освобождает стороны от исполнения обязательств.

9. Заключение, изменение и расторжение договора

9.1. Договор считается заключенным с момента подписания Сторонами и распространяет свое действие на взаимоотношение Сторон с **18 декабря 2020 года** (с момента регистрации права собственности на нежилое помещение).

Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон:

- в отношении услуг по теплоснабжению, обслуживанию общих инженерных сетей, уборки прилегающей территории, уборке подъездов, административному управлению территории здания: **г. Санкт-Петербург, ул. Краснопутиловская дом 111, лит. А.**
- в отношении всех иных услуг, оказываемых по настоящему договору - с момента оказания соответствующих услуг.

Оплата Заказчиком платежей по счету-квитанции, как и подписание настоящего договора, является свидетельством согласия Заказчика с условиями настоящего договора, а также внутренних правил и положений, регулирующих деятельность УК.

9.2. Настоящий договор действует в течение двух лет с момента заключения, если до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит письменно об изменении настоящего договора или заключении нового договора, за 30 (тридцать) календарных дней, Договор считается пролонгированным на следующие два календарных года.

9.3. Изменение и дополнение в настоящий договор допускается по согласованию сторон, и оформляются дополнительным письменным соглашением, за исключением случаев изменения цен и тарифов на оказываемые услуги, случая прекращения оказания услуг по договору при просрочке оплаты или при неисполнении обязанностей, определенных действующим законодательством и разделом 4 настоящего договора. Изменение цен и тарифов производится в соответствии с п. 7.5 настоящего договора.

10. Прочие условия.

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

10.2. Неотъемлемой частью данного договора являются следующие приложения:

-Приложение № 1 – Состав общего имущества здания;

-Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

Состав общего имущества Здания
по адресу: Санкт-Петербург, Краснопутиловская ул., д. 111, литер А

Год постройки	2012 г.
Фундамент	монолитный железобетон
Строительный адрес	участок 1
Материал стен	монолитный железобетон
-наружные, внутренние кап. стены	сборный железобетон
-перегородки	пазогребневые
Материал перекрытий	сборный железобетон
Крыша	мягкий рулонный
Полы	цементно-песчаная стяжка
Лифты	пассажирский
Наличие подвала	имеется
Наличие мансарды, мезонина	имеется
Этажность	11
Количество подъездов	3
Количество квартир	-
Площадь дома (кв.м)	15 881,2
Жилые помещения	-
Нежилые помещения	-

Наличие видов инженерного оборудования (включая лифтовое), центральное отопление, водопровод, электроосвещение, телефон, антенна ТВ, вентиляция, канализация.

Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны) в т.ч. застроено кв.м., асфальтовое покрытие, в т.ч. тротуар.

Контейнерная площадка отсутствует.

Собственник _____

Управляющая компания _____ З.Р. Ефимова

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Здании, предоставляемых по Договору.

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Здании включает в себя:

1. Управление Зданием.

2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Здании (указанных в приложении 2 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости).

3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе (ненужное вычеркнуть):

- системы холодного водоснабжения,
- системы горячего водоснабжения,
- системы канализации,
- системы центрального отопления,
- системы электроснабжения,
- системы вентиляции,
- переговорно-замочного устройства,

4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:

- приборов учета электрической энергии,
- приборов учета тепловой энергии,
- приборов учета горячей воды,
- приборов учета холодной воды.

5. Уборка и санитарное содержание, в т.ч. (ненужное вычеркнуть):

- земельного участка, входящего в состав общего имущества Здания,
- помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Здании (указанных в приложении 2 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
- уход за зелеными насаждениями,
- дератизация Здания.

6. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания.

7. Вывоз твердых бытовых отходов.

8. Аварийно-диспетчерское обслуживание, в т.ч. создание и содержание пункта приема заявок.

Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует законодательству Санкт-Петербурга и Ленинградской области может быть изменен в связи с принятием новых нормативных правовых актов.

Собственник _____

Управляющая компания _____ З.Р. Ефимова

Перечень коммунальных услуг

1. Холодное и горячее водоснабжение;
2. Холодное и горячее водоснабжение на общедомовые нужды;
3. Водоотведение;
4. Водоотведение на общедомовые нужды;
5. Электроснабжение;
6. Электроснабжение на общедомовые нужды (лифты насосы, датчики, наружное освещение, лестницы);
7. Отопление;
8. Отопление на общедомовые нужды.

Перечень коммунальных услуг соответствует действующему законодательству и может быть изменен в связи с принятием новых нормативных правовых актов.

Собственник _____

Управляющая компания _____ З.Р. Ефимова

АКТ ОСМОТРА ЗДАНИЯ

Управляющая организация ООО «Управляющая компания «Единый Город» произвела осмотр Здания, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, Краснопутиловская ул., д. 111, литер А** (и прилегающей территории) и составила настоящий акт.

№№	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние (дефекты, процент износа)
1.	Фундамент, отмостка	удовлетворительно
2.	Стены	удовлетворительно
3.	Межпанельные стыки	
4.	Фасад -балкон -лоджия -карниз -водоотводящее устройство (внутренние лиевые)	удовлетворительно
5.	Кровля	удовлетворительно
6.	Перекрытия	удовлетворительно
7.	Полы	удовлетворительно
8.	Окна	удовлетворительно
9.	Двери	удовлетворительно
10.	Лестничные марши, площадки	удовлетворительно
11.	Системы инженерного оборудования - отопление - горячее водоснабжение - холодное водоснабжение - канализация - электроснабжение Связи и сигнализации	Приняты в эксплуатацию 20__ г.
12.	Придомовая территория -асфальтовое покрытие - газоны - зеленые насаждения	удовлетворительно

Собственник _____

Управляющая компания _____ З.Р. Ефимова

**Перечень коммуникаций внутри помещения/квартиры,
за состояние которых несет ответственность
собственник помещения.**

1. К общему имуществу в Доме относятся помещения, не являющиеся частями жилых/нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

2. Границей эксплуатационной ответственности собственника помещения, является внутренняя поверхность стен квартиры (помещения), ограждения балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения, и входная дверь в квартиру (помещение), а также инженерные системы: механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, расположенное (проходящее) внутри квартиры (помещения) и обслуживающее более одного помещения.

В состав жилого/нежилого помещения собственника, за надлежащее состояние которого, ремонт и поддержание его в рабочем состоянии, несет ответственность собственник помещения, отнесены:

- *система водоотведения*: канализационная труба (стояк), канализационные выпуски, фасонные части (включая отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины и тройники) заглушек, ответвлений от стояков и иного оборудования, расположенного на этих сетях в границах квартиры (помещения).

- *система холодного и горячего водоснабжения*: состоящая из стояков, ответвлений от стояков, первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, полотенцесушителя, внутриквартирных приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, внутренняя разводка на ХВС и ГВС (от туалета до ванной комнаты и до кухни), а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях в границах квартиры (помещения).

- *система вентиляции* от туалета-ванной, кухни до общего стояка с решетками;

- *система освещения* помещения/квартир, электроснабжение помещения/квартир;

- *оконные проемы*, двери в помещении/квартиры.

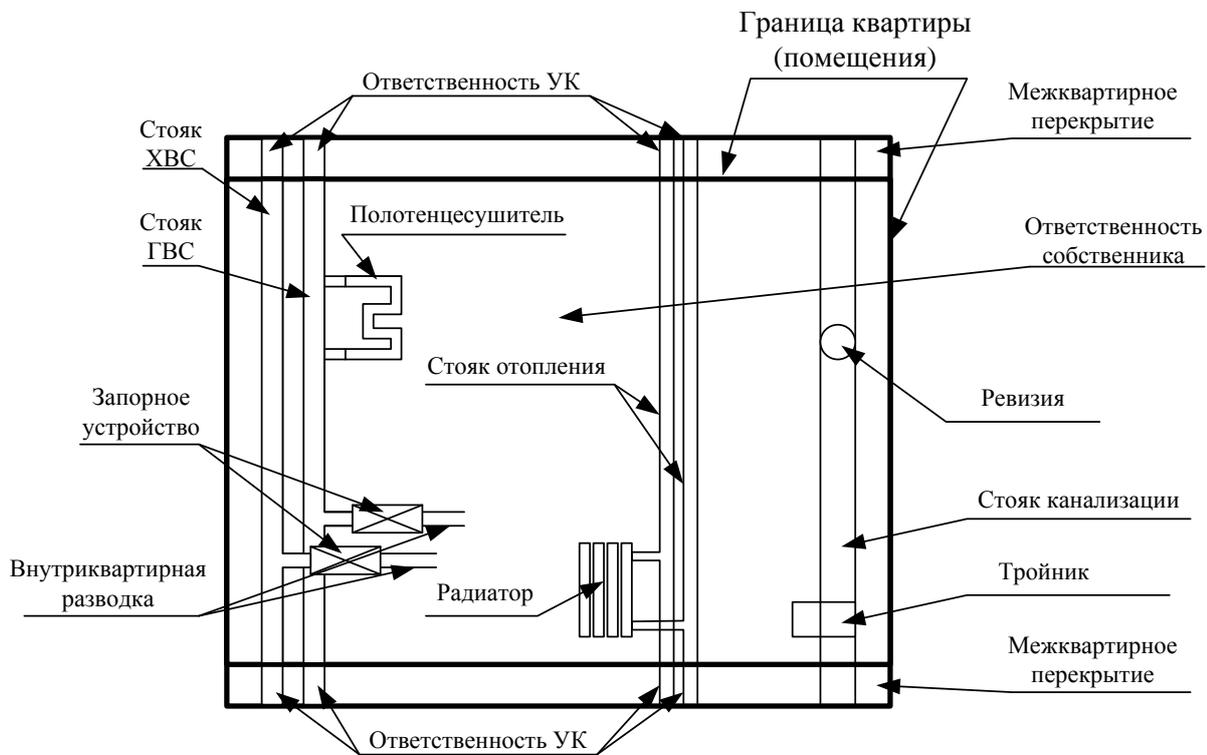
- *система отопления*: состоящая из стояков, ответвлений от стояков, обогревающих элементов (радиаторов), регулирующей и запорной арматуры, внутри помещения/квартирных приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях в границах квартиры (помещения).

- *система электроснабжения*: состоящая из сетей (кабелей) от этажных щитов типа ЩЭ в которых смонтированы вводные автоматические выключатели для защиты на каждую квартиру до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях в границах квартиры (помещения).

Запрещается в жилых и нежилых помещениях, заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом, закрывать, существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций и системы теплоснабжения капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные конструкции, ревизионные люки.

ВНИМАНИЕ! Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

Внутриквартирные коммуникации (границы ответственности)



Собственник _____

Управляющая компания _____ З.Р. Ефимова

