

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

Адрес многоквартирного дома: **РБ, г. Нефтекамск, ул. _____ д. _____**

город Нефтекамск

«____» _____ 20____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Дом Сервис» (ООО УК «Дом Сервис»), в лице директора Давлетбаева Александра Евгеньевича, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», действующее на основании Устава в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом), на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от _____ г. № _____), с одной стороны, и _____

_____, собственник помещения № _____

(Фамилия Имя Отчество)

№ пом.

общей площадью _____, заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:
общая площадь пом.¹

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Право собственности на Помещения

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением общего собрания собственников.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является

¹ В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения приоритет имеют сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

а) за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

б) предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам.

в) оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.9. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.11 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.10. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) Многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

- 3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.
- 3.2.3. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
- 3.2.4. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.
- 3.2.5. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего и аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 3.2.6. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.
- 3.2.7. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника.
- 3.2.8. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.
- 3.2.9. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.
- 3.2.10. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.9 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2.11. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъезда (холлах) Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п. 8.1 настоящего Договора.
- 3.2.12. Осуществлять в установленные законодательством сроки проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 3.2.13. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
- 3.2.14. После предупреждения (предварительного уведомления) Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях, в том числе при проведении планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.15. После предупреждения (предварительного уведомления) Собственника в случае неполной оплаты² потребленных в Помещении коммунальных услуг ограничить или приостановить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в

² Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

соответствии действующим законодательством и условиями настоящего Договора. Приостановление (ограничение) предоставления Коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику предупреждение (предварительное уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения, любым из следующих способов:

- способы, указанные в пп. «а»-«в» п. 8.1. настоящего Договора;
- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты;
- на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.16. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги.

4.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отопляемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

- л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
- 4.1.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.
- 4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.
- 4.1.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 4.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:
- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
 - б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
 - в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
 - г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
 - д) до смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.
- 4.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.
- 4.1.10. В срок с 23 по 30 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.
- 4.1.11. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.2. **Собственник имеет право:**

- 4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 4.2.2. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
- 4.2.3. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.2.4. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

5. **Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору**

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 1) и действует не менее одного года с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора. Не более чем за два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и выступает инициатором созыва общего собрания собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим

законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

5.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на Общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

5.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.7. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.8. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

5.9. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.10. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.11. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.12. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

5.13. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.14. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Управляющую организацию.

5.15. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

6. Предоставление доступа в Помещение

6.1. Собственник обязан:

а) обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки;

б) обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

в) обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки;

г) незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.4. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Ответственность Сторон Договора

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

7.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

7.2.1. все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

7.2.2. загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

7.2.3. производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

7.2.4. ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

7.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

7.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

7.6. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

7.7. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

8. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или действующим законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем вручения Собственнику-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) путем размещения сообщения в помещении данного МКД, доступном для всех собственников. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

8.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 20 (Двадцати) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 2.2 настоящего Договора.

11.2. По окончании установленного п. 11.1 Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

12.2. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку своих персональных данных (Ф.И.О., дата, место рождения; серия, номер документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи и выдавшем его органе; адрес регистрации по месту жительства, дата регистрации по месту жительства; страховой номер индивидуального лицевого счета; индивидуальный номер налогоплательщика; номер контактного телефона (домашний, сотовый и другие); адрес электронной почты; сведения о наличии льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги; сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о виде, номере, дате государственной регистрации права, основании регистрации права, сведений об объекте недвижимости: местонахождении, площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих лиц; государственный регистрационный знак транспортного средства; размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т. ч. и размер задолженности).

Управляющая организация осуществляет обработку персональных данных исключительно в целях исполнения договорных отношений с Собственником (или законным представителем Собственника) помещения в Многоквартирном доме при осуществлении хозяйственной деятельности по управлению Многоквартирным домом (прием платежей за жилое помещение, исполнении коммунальных и иных услуг, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора), а также с целью учета и регистрации граждан, проживающих на обслуживаемой территории. Обработка может осуществляться путем сбора, систематизации,

накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, передачи (предоставления, доступа), обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также путем передачи такой информации третьим лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством Российской Федерации. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

12.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

12.4. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома

Приложение №2 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома

Приложение №3 – Термины и определения, используемые в Договоре

13. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация ООО УК «Дом Сервис»	Собственник
<p>Юр. адрес: 452687, РБ, г. Нефтекамск, ул. Городская, д. 8 Б ИНН 0264072008 КПП 026401001 ОГРН 1160280062370 р/с 40702810306000017415 Банк: Башкирское ОСБ №8598 Сбербанка России к/с 30101810300000000601 БИК 048073601 тел. 8-34783-7-10-50</p> <p>_____/Давлетбаев А.Е./</p>	<p>_____ <i>ФИО</i></p> <p>паспорт _____ выдан _____ <i>серия номер</i> <i>когда выдан</i></p> <p>_____, <i>кем выдан</i></p> <p>код подразделения: _____,</p> <p>_____ <i>дата и место рождения</i></p> <p>зарегистрирован: _____</p> <p>_____ <i>адрес регистрации</i></p> <p>Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение</p> <p>_____ СНИЛС _____</p> <p>телефон: _____</p> <p>email: _____</p> <p>_____/_____ <i>подпись</i> <i>Фамилия И.О.</i></p>

Содержание и ремонт жилищного фонда

1. технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики испытаний;
2. выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;
3. незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения безопасности потребителей;
4. выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

Перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание жилья **Перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание жилья, включает в себя**

1 Содержание общего имущества жилого дома (указанные работы выполняются только при их обнаружении):

1.1 стены и фасады:

- 1.1.1 отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);
- 1.1.2 снятие и укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
- 1.1.3. укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

1.2 крыши и водосточные системы:

- 1.2.1 уборка мусора и грязи с кровли;
- 1.2.2 удаление снега и наледи с кровель;
- 1.2.3 укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- 1.2.4 укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- 1.2.5 прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- 1.2.6 прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
- 1.2.7 закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- 1.2.8 укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
- 1.2.9 проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов;
- 1.2.10 антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;

1.3 оконные и дверные заполнения:

- 1.3.1 установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;
- 1.3.2 укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- 1.3.3 установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
- 1.3.4 закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;

1.4 внешнее благоустройство:

- 1.4.1 укрепление флагодержателей, указателей улиц и лестниц;
- 1.4.2 вывеска и снятие флагов;
- 1.4.3 закрытие и раскрытие продухов;
- 1.4.4 установка урн;
- 1.4.5 окраска урн;
- 1.4.6 окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;
- 1.4.7 погрузка и разгрузка травы, листьев, веток, погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов;
- 1.4.8 подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;

1.5 санитарная уборка жилищного фонда:

- 1.5.1 ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей;
- 1.5.2 еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа;
- 1.5.3 ежедневное мытье пола кабины лифта;
- 1.5.4 ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;
- 1.5.5 ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков;

1.6 санитарная очистка придомовой территории:

- 1.6.1 постоянно;
- 1.6.2 уборка контейнерных площадок;

1.6.3 очистка урн от мусора;

1.7 холодный период:

1.7.1 уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка;

1.7.2 уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;

1.7.3 посыпка территории противогололедными составами и материалами;

1.8 теплый период:

1.8.1 подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;

1.8.2 уборка и поливка газонов;

1.8.3 сезонное выкашивание газонов.

2 Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:

2.1 водопровод и канализация:

2.1.1 смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;

2.1.2 уплотнение сгонов;

2.1.3 регулировка смывных бачков в технических помещениях;

2.1.4 временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;

2.1.5 консервация и расконсервация поливочной системы;

2.1.6 утепление трубопроводов;

2.1.7 проверка исправности канализационной вытяжки;

2.1.8 прочистка канализационных стояков от жировых отложений;

2.1.9 проветривание канализационных колодцев;

2.1.10 прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;

2.1.11 прочистка дворовой канализационной сети;

2.1.12 устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;

2.1.13 утепление трубопроводов в технических подпольях;

2.2 электроснабжение:

2.2.1 замена перегоревших электроламп;

2.2.2 укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;

2.2.3 прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафов;

2.2.4 ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;

2.2.5 снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;

2.2.6 проверка заземление электрокабелей;

2.3 специальные общедомовые технические устройства:

2.3.1 ежесуточные регламентные работы;

2.3.2 круглосуточное аварийное обслуживание;

2.3.3 техническое обслуживание АППЗ - автоматизированной системы электроплит ПЗУ- кож. защ. устройств выполняется специализированными организациями в соответствии с Правилами эксплуатации и ремонта систем АППЗ- автоматизированной системы электроплит, ПЗУ.

3 Аварийное обслуживание:

3.1 водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

3.1.1 ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

3.1.2 установка бандажей на трубопроводе;

3.1.3 смена небольших участков трубопровода (до 2м);

3.1.4 ликвидация засора канализации внутри строения;

3.1.5 ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;

3.1.6 заделка свищей и зачеканка раструбов;

3.1.7 замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2м), связанная с устранением засора или течи;

3.1.8 выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

3.2 электроснабжение:

3.2.1 замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;

3.2.2 замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;

3.2.3 ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;

3.2.4 замена плавких вставок в электрощитах;

3.3 сопутствующие работы при ликвидации аварий:

3.3.1 отрывка траншей;

3.3.2 откачка воды из подвала;

3.3.3 вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;

3.3.4 отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ

основных работ по уборке мест общего пользования (при наличии лифта и мусоропровода)

№	Виды работ	Периодичность работ
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	3 раза в неделю
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
4.	Влажное подметание перед загрузочными каналами мусоропровода	3 раза в неделю
5.	Мытье пола кабины лифта	2 раза в неделю
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в месяц
7.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
8.	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков.	1 раз в год
9.	Влажная протирка отопительных приборов, перил	1 раз в месяц
10.	Мытье окон	1 раз в год (летом)
11.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в неделю.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ

основных работ по уборке придомовой территории

№	Виды работ	Периодичность
В холодный период*		
1.	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см	2 раза в сутки в дни снегопада
2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной свыше 2 см	по мере необходимости
3.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
4.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
5.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
6.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки во время гололеда
7.	Очистка урн от мусора	по мере необходимости
В теплый период		
1.	Подметание территории в дни без осадков или с осадками до 2 см	1 раз в сутки
2.	Подметание территории в дни с сильными осадками (более 2 см)	1 раз в двое суток
3.	Уборка газонов	1 раз в неделю
4.	Очистка урн от мусора	по мере необходимости

*При необходимости, уборка снега на проезжей части производится с использованием спец. техники

Перечень основных работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
3. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
4. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
5. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
6. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.)
7. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
9. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
10. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
11. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров – мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание: Первый текущий ремонт производится не ранее двух лет с момента ввода в эксплуатацию и не ранее истечения срока гарантийных обязательств Застройщика дома по качеству строительного объекта перед Дольщиками.

СОСТАВ

общего имущества в многоквартирном доме,
в отношении которого осуществляются обязанности управляющей организации по содержанию и ремонту

*(приводится применительно к конкретному многоквартирному дому, расположенному по адресу:
Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Энергетиков д. 11)*

К общему имуществу многоквартирного дома относятся (согласно ст. 36 Жилищного Кодекса РФ):

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилых помещений в данном доме (согласно техническому паспорту здания) – 895,1 кв. м:
 - межквартирные лестничные площадки и лестницы, балконные площадки, коридоры;
 - лифты, лифтовые шахты;
 - технические этажи (подвал, чердак), в которых имеются инженерные коммуникации, а также иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;
2. Крыши и кровли;
3. Ограждающие несущие конструкции дома, обслуживающие более одного помещения:
 - фундамент;
 - стены и перекрытия;
 - фасады;
4. Ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного помещения:
 - отмостки;
 - двери в помещениях общего пользования;
 - отделочные покрытия помещений общего пользования;
 - входные крыльца в подъезды с козырьками;
 - тамбуры входов в подъезды;
5. Механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения
 - внутридомовая инженерная система холодного и горячего водоснабжения;
 - внутридомовая система отопления;
 - внутридомовая инженерная система электроснабжения;
 - внутридомовая инженерная система водоотведения;
 - система вентиляции помещений дома;
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства (детская площадка, парковка, элементы озеленения, площадки сбора ТБО и др.)

Термины и определения, используемые в Договоре управления многоквартирным домом

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание с кадастровым номером _____, расположенное на земельном участке с кадастровым номером _____ по адресу: Республика Башкортостан, город Нефтекамск, ул. Энергетиков д. 11, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (согласно ст. 36 Жилищного Кодекса РФ).
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.