Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

**Состав общего имущества**

В состав общего имущества входят**:**

а) **помещения в многоквартирном доме**, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование включая электрощитовые, тепловые и водомерные узлы, и другое инженерное оборудование;

б) **крыши,**

в)**ограждение и несущие конструкции многоквартирного дома** (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции);

в) **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);

г) **механические, электрические, санитарно-техническое и иное оборудование**, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных(общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры; коллективных(общедомовых) приборов учета тепловой энергии; радиаторов отопления, находящихся в местах общего пользования(на лестничных клетках подъездов).

Радиаторы отопления, находящиеся в помещении (квартире) собственника не относятся к общему имуществу многоквартирного дома. Собственник приобретает радиаторы отопления за свой счет.

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 этой системе .

Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных(общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитов и шкафов, осветительные установок помещений общего пользования.

д) **земельный участок,** на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (детские, бельевые и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом).

Генеральный директор ООО «Эммануил Плюс»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

И Ен Бон

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (примерный):

Работы, выполняемые при подготовке домов к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления;

б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) частичный ремонт кровли;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

ж) ремонт и замена внутридомовой системы водоснабжения и водоотведения в составе общего имущества;

з) выявление и устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2. Работы по санитарному содержанию придомовой территории в зимний период:

- очистка свежевыпавшего снега на территории земельного участка, входящего в состав общего имущества;

- посыпка территорий противогололедными материалами;

в летний период:

- подметание территорий;

- уборка газонов;

- выкашивание газонов;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка.

3. Работы по санитарному содержанию лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей - 6 раза в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю,

в) мытье окон - 1 раз в неделю;

г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 5 раз в неделю;

д) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 5 раз в неделю.

4. Вывоз и обработка на свалке твердых бытовых отходов.

5. Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту:

а) устранение местных деформаций, усиление, восстановление, повреждение участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и вход в подвал;

б) усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и иных кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;

в) смена и восстановление отдельных участков оконных и дверных заполнений;

г) восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;

д) установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления.

Генеральный директор ООО «Эммануил Плюс»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ И Ен Бон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений

многоквартирного дома

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «Эммануил Плюс» именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и (или) проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств оборудования входящих в зону ответственности Заказчика (в т.ч. аварий) составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника\*.

\*В данном случае вызов аварийной бригады не входит в плату за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:**  - по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные проемы и входная дверь в квартиру;  - на системах холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);  - на системах канализации - плоскость раструба тройника на стояке канализации;  - по электрооборудованию – вводные зажимы индивидуального квартирного прибора учета электроэнергии;  - на системах отопления – отключающие устройства на ответвлениях от стояков, а при их отсутствии – сгоны. |

Генеральный директор ООО «Эммануил Плюс»

И Ен Бон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/