Приложение № 3

к Договору   
от " \_\_\_ "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Характеристика многоквартирного дома**

**и границы эксплуатационной ответственности**

**1. Характеристика многоквартирного дома**

1. Адрес многоквартирного дома – Ленинградская область, Тосненский район, город Никольское, улица Школьная, дом 4;
2. номер технического паспорта БТИ – ;
3. серия, тип постройки – 1-528КП;
4. год постройки – 1974;
5. этажность – 5-7;
6. количество квартир – 120;
7. общая площадь жилых помещений – 5623,26 кв. м;
8. общая площадь нежилых помещений – 1731,7 кв. м;
9. общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам – 5623,26 кв.м;
10. общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам – 1731,7 кв.м;
11. общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 626,04 кв.м.;
12. степень износа по данным государственного технического учета – 40-45 %;
13. год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) – не проводился;
14. название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции – отсутствует;
15. установлены общедомовые приборы учета по видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов – не установлены.

**2.[[1]](#footnote-1)\* Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации**

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

- по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома[[2]](#footnote-2).



2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- со строительными конструкциями – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулировочного крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения – плоскость присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику канализационного стояка общей домовой системы водоотведения;

- по внутридомовой системе отопления – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома.

Приложение № 4

к Договору  
от " \_\_\_ "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Состав общего имущества и характеристика технического состояния многоквартирного дома по адресу:**

**Ленинградская обл., Тосненский р-н, г. Никольское, ул. Школьная, д. 4**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
| Помещения и инженерные коммуникации общего пользования | | |
| Помещения общего пользования | Количество – 74 шт. | Количество помещений, требующих ремонта – 0 шт. |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество – 37 шт. | Количество лестничных площадок, требующих ремонта – 0 шт. |
| Лестницы | Количество лестничных маршей – 67 шт. | Количество лестниц, требующих ремонта – 0 шт. |
| Лифтовые и иные шахты | Количество:  - лифтовых шахт – 1 шт. | Количество лифтовых шахт, требующих ремонта – 0 шт. |
| Коридоры | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Технические этажи | Площадь – 274 м2  Материал пола: бетон | Санитарное состояние – удовлетворительное  Требования пожарной безопасности – соблюдаются  - площадь технического этажа, требующий капитального ремонта – 0 кв.м |
| Технические подвалы | Площадь пола – 1344,1 м2  Перечень инженерных коммуникаций:  1. система отопления;  2. горячее водоснабжение;  3. холодное водоснабжение;  4. канализация;  5. электроснабжение | Санитарное состояние – удовлетворительное  Требования пожарной безопасности – соблюдаются  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте и/или замене: нет  1.  2. |
| Кровля | Вид кровли – плоская  Материал кровли – рулонная  Площадь кровли – 1864 кв.м | Описать состояние и указать:  - площадь крыши, требующей капитального ремонта – 0 кв.м  - площадь крыши, требующей текущего ремонта – 0 кв.м |
| Двери | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 14 шт.  шт. из них:  - деревянных – 7 шт.;  - металлических – 7 шт. | Количество дверей, требующих ремонта – 0 шт. |
| Окна | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 30 шт. | Количество окон, требующих ремонта – 0 шт. |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Длина водосточных труб – 164,2 м | Протяженность водосточных труб, требующих ремонта – 0 м. |
| Светильники в местах общего пользования | Количество – 55 шт. | Количество светильников, требующих замены – 0 шт. |
| Сети теплоснабжения | Длина трубопроводов системы отопления – 2707 м | Протяженность труб, требующих ремонта – 0 м |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:  - задвижек – 2 шт.  - вентилей, кранов – 383 шт. | Количество задвижек, требующих замены – 0 шт.  Количество вентилей, кранов, требующих замены – 0 шт. |
| Бойлерные, (теплообменники) | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Обогревающие элементы (радиаторы) | Количество 7 шт. | Количество обогревающих элементов (радиаторов), требующих ремонта – 0 шт. |
| Трубопроводы холодной воды | Длина трубопроводов системы холодного водоснабжения – 762 м. | Протяженность труб, требующих замены – 0 м  Протяженность труб, требующих окраски – 0 м. |
| Трубопроводы горячей воды | Длина трубопроводов системы горячего водоснабжения – 920 м. | Протяженность труб, требующих замены – 0 м  Протяженность труб, требующих окраски – 0 м. |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество:  - задвижек – 3 шт.  - вентилей, кранов – 548 шт. | Количество задвижек, требующих замены – 0 шт.  Количество вентилей, кранов, требующих замены – 0 шт. |
| Трубопроводы канализации | Длина трубопроводов системы водоотведения – 804 м. | Протяженность труб, требующих замены – 0 м |
| Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов | Отсутствуют | Отсутствуют |

1. \* Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-1)
2. Пунктом 7 Правил №491 установлено, что *«внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса,* ***если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией****, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом».* Следовательно, если указанным соглашением будет установлена иная граница эксплуатационной ответственности управляющей организации, необходимо это отразить в комментируемом пункте данного Приложения. [↑](#footnote-ref-2)