

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
управления Зданием, расположенным по адресу:  
город Москва, СВАО, Марфино, ул. Ботаническая, д. 33В, стр.1

г. Москва

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «МСК» именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», сокращенно – ООО УК «МСК» в лице генерального директора Правосудова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин/гражданка РФ (ФИО) \_\_\_\_\_ именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», действующий (-ая) от себя лично (или по доверенности), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- **Здание** - завершенное строительством здание (Дом), введенное в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию выданного Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы (Мосгосстройнадзор) 18 декабря 2018 г. №77-153000-008690-2018 г., расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 77:02:0017002:43, по адресу: город Москва, СВАО, Марфино, ул. Ботаническая, д. 33В, стр.1, состоящее из апартаментов (гостиничных номеров) для временного/длительного проживания, подземной автостоянки, помещений вспомогательного использования, входящих в состав общего имущества Здания.
- **Помещение** – нежилое помещение (гостиничный номер, апартаменты), входящее в состав Здания, принадлежащее Собственнику. В целях настоящего Договора под Помещением Собственника понимается

(наименование помещения и его №), общей площадью \_\_\_\_\_, расположенное в Здании на \_\_\_\_\_ этаже.

- **Собственник** – лицо, право собственности, которого на Помещение в установленном порядке зарегистрировано или лицо, принявшее от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Здания в эксплуатацию помещения в данном Здании по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, или застройщик в отношении помещений, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче в соответствии с заключенными договорами участия в долевом строительстве Здания, с момента выдачи ему разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.
- **Доля Собственника** – доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество Здания, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Здания и в других общих расходах.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе: Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, п.41 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» (п.1 ст.6 ГК РФ – к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст.ст. 249, 289, 290 ГК РФ, ст.ст. 44-48 ЖК РФ), иными нормативными правовыми актами, положениями настоящего Договора.

2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех *Собственников* помещений в Здании.

3. Настоящий Договор заключен по инициативе Сторон на согласованных условиях.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору *Управляющая компания* по заданию *Собственников* в течение согласованного срока, за плату, выполняет работы и (или) оказывает услуги по управлению, содержанию и ремонту Здания расположенного по адресу: город Москва, СВАО, Марфино, ул. Ботаническая, д. 33В, стр.1, на земельном участке с кадастровым номером: 77:02:0017002:43, оказывает услуги по предоставлению коммунальных ресурсов, а также осуществляет иную направленную на достижение целей управления Зданием деятельность.

2.2. Целью настоящего Договора является, обеспечение благоприятных условий временного проживания граждан, надлежащее содержание Здания, решение вопросов пользования помещениями Здания, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений в Здании.

2.2.1. *Управляющая компания* оказывает услуги и выполняет работы по управлению, надлежащему содержанию, текущему ремонту Здания по перечню и объёму работ и услуг определяемых Приложением № 1.

2.2.2. *Собственники* поручают, а *Управляющая компания* принимает на себя следующие обязательства:

– Предоставление коммунальных услуг, посредством заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, выполнение работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту Здания собственными или привлеченными силами. Предоставление услуг по санитарному содержанию Здания, в том числе мест общего пользования, услуг по вывозу ТКО (твердые коммунальные отходы), предоставление иных коммунальных услуг.

– *Управляющая компания* вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в Здании от имени *Собственников*.

– *Управляющая компания* (в качестве *Агента*), заключает и исполняет от своего имени, но за счет *Собственника* (*Принципала*) договоры на оказание коммунальных услуг по холодному/горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению и электроснабжению, совершает фактические и юридические действия, необходимые для выполнения данного поручения.

2.2.3. Обеспечивает надлежащее обслуживание и эксплуатацию Здания, а также контролирует соблюдение порядка в местах общего пользования и исполнение собственниками обязанности по уплате услуг, предоставляемых *Управляющей компанией*.

2.2.4. Совершает другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление Зданием.

2.2.5. *Управляющая компания* ведет расчет стоимости затрат, связанных с содержанием, техническим обслуживанием, и ремонтом общего имущества Здания, подлежащих уплате *Собственником*, с учетом общей площади принадлежащих ему помещений.

2.2.6. Осуществляет контроль исполнения договорных обязательств с подрядными и прочими организациями, а также приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.2.7. Осуществляет приём и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых *Управляющей компанией* обязательств) обращений и жалоб от *Собственников*.

2.2.8. Предоставляет *Собственникам* счета на оплату.

2.2.9. Своими или привлеченными силами осуществляет начисление, сбор и перерасчёт обязательных и иных платежей, *Собственникам* и иным лицам, пользователям помещениями на законных основаниях.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту Здания, а также иных услуг и работ, выполняемых *Управляющей компанией*, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. *Управляющая компания обязана:*

Приступить к выполнению своих обязательств по управлению Зданием по настоящему Договору с «18» декабря 2018 г.

3.1.1. Осуществлять управление Зданием в соответствии с условиями настоящего Договора, в интересах собственников помещений, а также в соответствии с нормативными правовыми актами действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Оказывать *Собственникам* помещений в полном объеме и надлежащего качества услуги по управлению, эксплуатации, текущему ремонту, а также техническому, санитарному и прочему обслуживанию Здания.

3.1.3. Заключить с обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями договоры, указанные в п. 2.2.2., необходимые для предоставления коммунальных и прочих видов услуг *Собственникам* помещений в Здании.

3.1.4. Обеспечить ежемесячное производство расчета стоимости потребленных *Собственниками* коммунальных ресурсов и прочих услуг, связанных с содержанием, текущим ремонтом, а также техническим, санитарным и прочим обслуживанием Здания, пропорционально размеру принадлежащего *Собственнику* помещения, а по услугам, подлежащим индивидуальному учету – исходя из объема потребленных *Собственником* услуг, согласно показаниям приборов учета.

3.1.5. Обеспечить ежемесячное начисление платежей по видам услуг и распределение их между *Собственниками* помещений. Предоставить *Собственникам* платежные документы (счет/квитанция) для оплаты коммунальных ресурсов и услуг, предоставляемых по настоящему Договору, не позднее 1-го числа каждого месяца.

3.1.6. Осуществлять ежемесячное начисление, сбор и перерасчет обязательных и иных платежей *Собственникам* помещений в Здании за оказанные в рамках настоящего Договора услуги.

3.1.7. Осуществлять прием, учет и рассмотрение обращений/заявлений/запросов от *Собственников* в рамках обязательств по настоящему Договору.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от *Собственников*, вести их учет. В установленные законом сроки принимать необходимые меры.

3.1.9. Информировать *Собственников* о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявления на информационных стендах в местах общего пользования Здания.

3.1.10. Самостоятельно или с привлечением других лиц (подрядных организаций) обслуживать внутридомовые инженерные системы в Здании, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг *Собственникам*.

3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Здания. С момента поступления заявки об аварии, незамедлительно принимать меры, по устранению экстренной аварийной ситуации. При этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время.

3.1.12. Организовать прием заявок от *Собственника* на устранение аварий, произошедших на внутридомовых инженерных сетях внутри помещения *Собственника* за дополнительную плату, согласно установленным на платные услуги тарифам.

3.1.13. Выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также прилегающей к Зданию территории.

3.1.14. Выполнять работы по подготовке Здания к сезонной эксплуатации.

3.1.15. Представлять интересы *Собственника* в органах государственной власти, контрольных и надзорных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

### 3.2. **Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения предоставляемых *Собственнику* по настоящему Договору работ и услуг.

3.2.2. Требовать внесения платы за выполненные работы и оказанные услуги по настоящему Договору, а также уплаты пеней за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств.

3.2.3. Требовать доступа в помещение (апартаменты) *Собственника* в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, сверки (проверки) показаний приборов учёта, а также для ликвидации аварий (в любое время).

В случае не предоставления *Собственником*, допуска представителей управляющей компании к месту аварии в помещение (апартаменты), для ликвидации аварийной ситуации, вся ответственность по возмещению материального вреда в полном объеме ложится на *Собственника*, не предоставившего допуск.

3.2.4. Требовать от *Собственника* полного возмещения убытков, возникших по вине *Собственника* и (или) членов его семьи, в том числе (но не исключительно) в случае невыполнения ими обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, в целях устранения ущерба, причиненного имуществу Здания.

3.2.5. В случае неоплаты или неполной оплаты предоставляемых *Управляющей компанией* коммунальных услуг *Собственнику*, *Управляющая компания* вправе ограничить, приостановить подачу одной или нескольких коммунальных услуг после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.2.6. *Управляющая компания* вправе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным специализированным организациям путем заключения соответствующих договоров.

3.2.7. По поручению и в интересах *Собственников*, оказывать третьим лицам услуги по согласованию проектов, точек присоединения сетей, схем и порядка проведения работ по прохождению подземных, наземных инженерных коммуникаций в границах земельного участка и непосредственной близости Здания (телефония, телевидение, интернет и т.п.).

3.2.8. *Управляющая компания* вправе использовать средства, полученные за счёт экономии предоставляемых работ и услуг, коммунальных и прочих услуг на возмещение убытков, связанных с предоставлением выполняемых работ/услуг, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных *Управляющей компанией* в Здание средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

3.2.9. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, путем заключения соответствующих договоров, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.10. Осуществлять контроль над выполнением *Собственником* и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его апартаментах, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) нежилыми помещениями, составлять акты выявленных нарушений.

3.2.11. Самостоятельно определять необходимость выполнения иных работ и услуг, прямо не предусмотренных Приложением № 1 к настоящему Договору, но которые требуются для поддержания Здания и прилегающей территории в надлежащем состоянии и направлены на улучшение в них условий.

3.2.12. Самостоятельно распределять денежные средства, полученные от *Собственника* на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.13. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния Здания и общего имущества, объёма поступивших средств *Собственников* и производственных возможностей.

### **3.3. *Собственники нежилых помещений (апартаментов) обязаны:***

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание собственного помещения (апартаментов), содержание мест общего пользования в Здании, путём заключения настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.2. Нести бремя содержания собственного помещения (апартаментов) и ответственность за его состояние, нести бремя содержания общего имущества Здания, пропорционально доле в праве собственности.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить *Управляющей компании* плату за управление, содержание и ремонт Здания, плату за коммунальные услуги, а также плату за расход технологических потерь внутри Здания, связанный с особенностями, установленного в нем оборудования, а также иные дополнительные индивидуальные платежи, установленные по решению *Собственника*.

3.3.4. Своевременно и в полном объеме уплачивать *Управляющей компании* агентское вознаграждение за выполнение поручения, предусмотренного п.2.2.2. настоящего Договора, в размере 1 (одного) % от стоимости коммунальных услуг по холодному/горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению и электроснабжению в соответствующем платежном периоде.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения

коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.6. Обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемые помещения специалистов *Управляющей компании*, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учёта, а также контроля над их эксплуатацией, в согласованное время, а в случае аварийных ситуаций – в любое время.

3.3.7. Обеспечить незамедлительное уведомление *Управляющей компании* при обнаружении неисправностей на инженерных сетях и коммуникациях (в том числе индивидуальных приборов учета), а также об угрозе аварий или произошедших аварийных ситуациях, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.8. Бережно относиться к общему имуществу и соблюдать права и законные интересы других собственников нежилых помещений (апартаментов) в Здании.

3.3.9. В момент заключения с *Управляющей компанией* настоящего Договора предоставить оригинал и копию правоподтверждающего документа, являющегося основанием права владения помещением и акта приема-передачи помещения (апартаментов). Предоставить *Управляющей компании* выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним после регистрации права собственности на помещение (апартаменты).

3.3.10. В случае изменения у *Собственника* личных сведений, либо наличия новой информации, имеющей существенное значение для исполнения обеими Сторонами условий настоящего Договора, сообщить о них *Управляющей компании* в течение 5-ти дней с момента появления таких изменений либо появления новой информации.

3.3.11. В случае отчуждения своего нежилого помещения и передачи его другому лицу, уведомить *Управляющую компанию* о смене собственника (предоставить документы о новом *Собственнике* - договор купли-продажи или иной документ об отчуждении нежилого помещения (апартаментов), акт приема-передачи, выписку из ЕГРН) и в полном объеме осуществить расчет с *Управляющей компанией*.

3.3.12. В срок с 23 до 25 число календарного месяца предоставлять *Управляющей компании* показания индивидуальных приборов учета за текущий месяц.

3.3.13. Не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета, не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3.14. Не производить перепланировку/переоборудование нежилого помещения, затрагивающие несущие конструкции Здания, инженерные сети внутри помещения собственника, без согласования с *Управляющей компанией*.

3.3.15. Нести иные обязанности вытекающие из условий настоящего Договора и предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг по управлению, санитарному содержанию, техническому обслуживанию Здания. На предоставление коммунальных услуг с соблюдением требований, предусмотренных для каждого вида услуг действующим законодательством в соответствии с условиями настоящего Договора

3.4.2. На своевременное получение информации о перечне работ/услуг, тарифах, общей сумме месячного платежа, режиме предоставления работ/услуг.

3.4.2.1. Получать от *Управляющей компании* информацию об изменении тарифов ресурсоснабжающими организациями и размера платы за коммунальные и прочие услуги, предоставляемые *Управляющей компанией*.

3.4.3. Самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями настоящего Договора, по поддержанию занимаемого нежилого помещения (апартаментов) в надлежащем состоянии в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации.

3.4.4. Направлять обращения (устные, письменные) в *Управляющую компанию* об устранении неисправностей в местах общего пользования, а также о выполнении дополнительных услуг внутри нежилого помещения (апартаментов) за отдельную плату, по установленным *Управляющей компанией* тарифам.

3.4.5. Поручать внесение обязательных и дополнительных, ежемесячных и разовых платежей по настоящему Договору арендатору данного помещения, в случае предоставления его в аренду.

3.4.6. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора и размер платы за управление, содержание и ремонт Здания устанавливается в соответствии с долей права собственности и пропорциональной занимаемому *Собственником* нежилому помещению (апартаментов).

4.2. Цена Договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату нежилого помещения, а также цен и тарифов на оплату коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством порядке и подлежит перерасчёту при их изменении (установление новых цен и тарифов на коммунальные услуги).

4.3. *Собственник* осуществляет платежи по настоящему договору в соответствии с действующими тарифами, определенными ресурсоснабжающими организациями и настоящим Договором, показаниями приборов учета, общей площадью помещения, принадлежащего *Собственнику*, и доли в праве общей долевой собственности.

4.4. В состав платежей по настоящему Договору включается:

4.4.1. плата за коммунальные услуги,

4.4.2. плата за управление, содержание и текущий ремонт Здания.

4.5. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт Здания установлен Приложением № 1 к настоящему Договору.

Управляющая компания вправе в одностороннем порядке обоснованно и соразмерно изменять размер платы расходов по оказанию услуг по содержанию и техническому обслуживанию, включая коммунальные услуги, с обязательным предварительным уведомлением *Собственника* за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения размера оплаты по Договору.

Не использование помещений (апартаментов) *Собственником*, не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт Здания, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

4.5.1. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги *Управляющая компания* применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. Порядок внесения платы за управление, содержание и ремонт Здания и платы за коммунальные услуги:

4.6.1. Плата за управление, содержание, ремонт Здания и коммунальные услуги вносится *Собственниками* на расчётный счет *Управляющей компании* или на расчетный счет платежного агента *Управляющей компании* через кассу (терминал) управляющей компании (платежных агентов) на основании платёжных документов, выставленных в адрес соответствующих плательщиков.

4.6.2. При несвоевременной оплате услуг или оплате услуг не в полном объеме, предоставляемых *Управляющей компанией* *Собственнику* в рамках настоящего Договора, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.7. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны *Управляющей компанией* *Собственнику*, определяется в соответствии с тарифами *Управляющей компании*. Данные услуги оказываются на основании письменного соглашения (заявления) *Собственника*.

4.8. Внесение *Собственником* платежей в рамках исполнения настоящего Договора осуществляется ежемесячно, плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления Здания либо решением общего собрания. Неполучение от *Управляющей компании* платежного документа за расчетный период не является основанием для неоплаты или задержки оплаты текущих платежей; в этом случае оплата производится в сумме, равной размеру платы за предыдущий месяц.

4.9. Сумма начисленных штрафных санкций, в том числе пеней, указывается в платежном документе.

4.10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственников и иных лиц, пользующиеся помещениями перед *Управляющей компанией* определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае если сумма произведённого *Собственником* платежа превышает сумму всех платежей, подлежащих уплате *Собственником*, и у *Собственника* отсутствует задолженность по исполнению денежных обязательств по настоящему Договору, сумма переплаты засчитывается авансом в счет предстоящих платежей по настоящему Договору.

4.11. Размер платы за управление, содержание и ремонт Здания определяется согласно доли в праве общей долевой собственности на Здание и пропорционален размеру общей площади помещения принадлежащего *Собственнику*.

4.12. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, на основании подлежащих применению тарифов (цены на коммунальную услугу) с учетом показаний индивидуальных приборов учета. В случае изменения в установленном порядке цен и тарифов на коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающими организациями, стороны настоящего Договора применяют новые тарифы с момента, вступления в законную силу соответствующего нормативно правового акта.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора *Стороны* несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. *Ответственность Управляющей компании:*

5.2.1. *Управляющая компания* несёт ответственность по настоящему Договору в объёме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.2.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, *Управляющая компания* несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ. *Управляющая компания* освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины *Собственников* помещений, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы

5.2.3. *Управляющая компания* несет ответственность перед *Собственником* за причинение ему материального вреда, причиной которого явились неправомерные действия (бездействия) *Управляющей компании* или невыполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств *Управляющей компании* при выполнении работ (оказании услуг) по исполнению условий настоящего Договора.

5.3. *Ответственность Собственников:*

5.3.1. *Управляющая компания* в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации вправе взыскать с *Собственников* ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору.

5.3.2. *Собственники* помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц *Управляющей компании* и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед *Управляющей компанией* и третьими лицами (другими *Собственниками*)

5.3.3. *Собственник* несет ответственность за самовольное переустройство и/или перепланировку своего помещения, за подключение дополнительных электроприборов, угрожающих пожарной безопасности Здания, электрических сетей и оборудования к внутридомовым сетям без письменного согласования с *Управляющей компанией*

5.4. *Условия освобождения от ответственности:*

5.4.1. *Собственники* не отвечают по обязательствам *Управляющей компании*, которые возникли не по их поручению.

5.4.2. *Управляющая компания* не несёт ответственность за:  
противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;
- аварии, произошедших не по вине *Управляющей компании* и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (непредставление допуска, вандализм, поджог, кража, стоячковый засор и пр.).
- за техническое состояние Здания, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.4.3. *Управляющая компания* не несет ответственность за дефекты и недостатки, выявленные в процессе эксплуатации, допущенные при строительстве Здания. Обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, законодательно возложена на Застройщика. Если в процессе эксплуатации после истечения гарантийного срока выявляется строительный дефект, *Собственники* помещений обязаны принять решение о необходимости устранения данных дефектов, а также о размере и источнике финансирования выполнения соответствующих работ.

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе *Собственника* в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путём уведомления *Управляющей компании* о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе *Управляющей компании*, о чем *Собственники* помещений должны быть предупреждены не позднее, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если Здание окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые *Управляющая компания* не отвечает.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между *Управляющей компанией* и *Собственниками*.

6.4. Расторжение Договора не является для *Собственников* основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных *Управляющей компанией* затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путём переговоров с целью достижения согласия между *Сторонами* по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия *Сторон* не могут быть разрешены путём переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Любая *Сторона*, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. 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 и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов *Стороны* Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у *Стороны* Договора необходимых денежных средств.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из *Сторон* вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из *Сторон* не может требовать от другой возмещения возможных убытков.



8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

### 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами.

9.2. Настоящий Договор заключается сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года.

9.3. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор управления путем проставления своей подписи, с указанием сведений подтверждающих факт собственности и личности собственника. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей компании, а второй экземпляр у Собственника.

9.4. Подписание настоящего Договора подтверждает согласие Собственника на обработку, учет и хранение своих персональных данных.

9.5. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре не менее чем за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

### 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах. Экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.2. Все приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

10.3. К настоящему договору прилагаются:

#### Приложения:

1. Перечень и стоимость работ/услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту Здания.
2. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственниками.

### АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая компания»:  
ООО УК «МСК»

«Собственник»:

✉ Моск. обл., г. Мытищи,  
Ул. Стрелковая, дом 6,  
тел.: 8-962-922-63-48  
Платежные реквизиты:  
р/с 40702810640000004777  
в Сбербанке России ПАО,  
к/с 30101810400000000225,  
БИК 044525225, ИНН 5029194125  
info@uk-msk.ru

✉ город Москва, СВАО, Марфино, ул. Ботаническая,  
д. 33В, стр.1

Ф.И.О.: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Генеральный директор  
ООО УК «МСК»

\_\_\_\_\_/А.А. Правосудов/  
М.П.

(подпись)

(Ф.И.О.)

**ПЕРЕЧЕНЬ  
услуг (работ) по управлению Зданием, нежилыми помещениями (номерами) с расшифровкой  
тарифа**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
<b>1. Работы по содержанию общедомового имущества здания:</b>		<b>15 392 280,22</b>	<b>98,80</b>
<b>1.1 Работы по техническому осмотру конструктивных элементов здания в комплексе с составлением дефектной ведомости</b>		<b>2 320 727,30</b>	<b>14,90</b>
<b>1.1.1 Работы, выполняемые для надлежащего состояния фундамента:</b>		<b>55 419,43</b>	<b>0,36</b>
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:			
- признаков неравномерных осадок фундамента;	2 раза в год	8 750,44	0,06
- расслаивания, трещины, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год	8 750,44	0,06
- проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента;	2 раза в год	8 750,44	0,06
- восстановление их работоспособности.	по мере выявления повреждений и нарушений	29 168,11	0,19
<b>1.1.2 Работы, выполняемые в подвальном помещении:</b>		<b>91 879,53</b>	<b>0,59</b>
- проверка температурно-влажностного режима подвального помещения и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в месяц	17 014,73	0,11
- проверка состояния помещений подвала, входов в подвал и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	1 раз в месяц	17 014,73	0,11
- контроль за состоянием дверей подвала и запорных устройств на них;	ежедневно	17 014,73	0,11
- устранение выявленных неисправностей.	по мере выявления неисправностей	40 835,35	0,26
<b>1.1.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</b>		<b>80 212,36</b>	<b>0,51</b>
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год	12 153,39	0,08
- выявление деформаций и трещин в местах расположения арматуры;	2 раза в год	12 153,39	0,08
- выявление повреждений, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;	2 раза в год	12 153,39	0,08
- проведение мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.	2 раза в год	43 752,20	0,28
<b>1.1.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий:</b>		<b>124 207,62</b>	<b>0,80</b>
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год	13 125,66	0,08

- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры.	2 раза в год	13 125,66	0,08
- выявление наличия, характера и величины трещин, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры;	2 раза в год	13 125,66	0,08
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции;	2 раза в год	13 125,66	0,08
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления (не реже 1 раза в год)	6 076,68	0,04
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления (не реже 1 раза в год)	65 628,30	0,42
<b>1.1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн (пилонов):</b>		<b>97 227,09</b>	<b>0,62</b>
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	3 раза в год	17 014,73	0,11
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления (не реже 1 раза в год)	17 014,73	0,11
- проведение восстановительных работ.	4 раза в год	63 197,63	0,41
<b>1.1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:</b>		<b>691 526,41</b>	<b>4,44</b>
- проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в месяц	31 598,82	0,20
- проверка молниезащитных устройств;	2 раза в год	31 598,82	0,20
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год	36 460,16	0,23
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в месяц	36 460,16	0,23
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	2 раза в неделю	36 460,16	0,23
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам;	ежедневно	36 460,16	0,23
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления (не реже 1 раза в год)	36 460,16	0,23
- проведение восстановительных работ не относящихся к гарантийному случаю.	по мере выявления повреждений и нарушений	148 757,46	0,95
- очистка крыши от наледи и снега	по мере необходимости в зимнее время		1,91
<b>1.1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц, полов помещений, относящихся к общему имуществу:</b>		<b>230 914,40</b>	<b>1,48</b>
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год	31 598,82	0,20
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления (не реже 1 раза в год)	36 460,16	0,23
- проверка состояния поверхностного слоя полового покрытия:	1 раз месяц	31 598,82	0,20
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений	131 256,61	0,84
<b>1.1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:</b>		<b>325 008,48</b>	<b>2,09</b>

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов;	2 раз в год	14 584,02	0,09
- выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции;	2 раз в год	14 584,02	0,09
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	60 раз в год	24 306,71	0,16
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления повреждений (не реже 1 раза в год)	14 584,02	0,09
- контроль состояния отдельных элементов крылец, входов в здание и в подвалы;	4 раза в год	14 584,02	0,09
- контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины);	4 раза в месяц	14 584,02	0,09
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений	65 628,30	0,42
- очистка фасадов здания, входов в подъезды, контейнерных площадок, элементов благоустройства от несанкционированных рекламных объявлений;	1 раз в неделю	152 430,67	0,98
- устранение вандальных надписей (граффити);	в течении 2-х суток с момента выявления	9 722,68	0,06
<b>1.1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок (за исключением внутриквартирных, несущих):</b>		<b>38 890,84</b>	<b>0,25</b>
- выявление наличия трещин в местах сопряжения с дверными коробками;	4 раза в год	15 799,41	0,10
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений	46 182,87	0,30
<b>1.1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:</b>		<b>585 441,14</b>	<b>3,76</b>
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	ежедневно	36 460,16	0,23
- устранение нарушений в отопительный период;	незамедлительный ремонт	188 214,05	1,21
- проведение восстановительных работ.	3 суток	360 766,93	2,32
<b>1.2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества здания</b>		<b>7 076 974,66</b>	<b>45,43</b>
<b>1.2.1 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:</b>		<b>2 633 525,07</b>	<b>16,90</b>
- техническое обслуживание и текущий ремонт системы вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем силами подрядной организации;	ежемесячно	1 200 000,00	7,70
- техническое обслуживание и текущий ремонт систем ДУ и ППА	по мере выявления повреждений	840 000,00	5,39
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления повреждений (не реже 1 раза в год)	5 104,42	0,03
- проведение восстановительных работ	по мере выявления повреждений и нарушений	369 659,71	2,37

- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной и противодымной защиты	1 раз в месяц	218 760,95	1,40
<b>1.2.2 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и насосной станции:</b>		<b>488 825,89</b>	<b>3,14</b>
- в т.ч. техническое обслуживание и текущий ремонт ИТП силами подрядной организации	ежемесячно	360 000,00	2,31
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта и насосной станции;	1 раз в год	12 153,39	0,08
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	2 раза в год	19 445,41	0,12
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения;	1 раз в месяц	97 227,09	0,62
<b>1.2.3 Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения:</b>		<b>469 849,86</b>	<b>3,02</b>
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание:			<b>0,00</b>
- насосов, запорной арматуры;	4 раза в квартал	31 598,80	0,20
- контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета;	4 раза в месяц	31 598,80	0,20
- элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования);	12 раз в год	31 598,80	0,20
- контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода);	4 раза в месяц	31 598,80	0,20
- незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения;	по мере необходимости	22 119,16	0,14
- контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	4 раза в месяц	31 598,80	0,20
- замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по мере выявления	22 119,16	0,14
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере выявления	22 119,16	0,14
- контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	12 раз в год	31 598,80	0,20
- незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере выявления	22 119,16	0,14
- контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	12 раз в год	31 598,80	0,20
- восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	по мере выявления	22 119,16	0,14
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока;	2 раза в год	11 667,25	0,07
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере выявления	31 598,80	0,20
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	2 раза в год	31 598,80	0,20
- содержание, поверка общедомовых приборов учета;	согласно паспорта на прибор	31 598,80	0,20
- ремонт общедомовых приборов учета;	при выявлении неисправностей	31 598,80	0,20

<b>1.2.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление):</b>		<b>91 393,44</b>	<b>0,59</b>
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год	22 362,22	0,14
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год	22 362,22	0,14
- удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости	24 306,77	0,16
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	22 362,22	0,14
<b>1.2.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, видео, радио- и телекоммуникационного оборудования:</b>		<b>254 978,01</b>	<b>1,64</b>
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год	14 584,06	0,09
- техническое обслуживание силовых установок и электроосвещения, электрических установок, внутреннего противопожарного водопровода, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, установок автоматизации индивидуального теплового пункта, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	ежемесячно	18 959,28	0,12
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, автоматов и проводки и электрооборудования	по мере выявления	14 584,06	0,09
- техническое обслуживание системы видеонаблюдения	1 раз в месяц	206 850,62	1,33
<b>1.2.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лифтов</b>	<b>ежемесячно</b>	<b>720 000,00</b>	<b>4,62</b>
<b>1.2.7. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;</b>	круглосуточно	1 989 506,20	12,77
<b>1.2.8. Обеспечение проведения аварийного обслуживания и ремонта лифтов</b>	по мере необходимости	294 480,00	1,89
<b>1.2.9. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов</b>	1 раз в год и после замены элементов оборудования	81 800,00	0,53
<b>1.2.10. Страхование лифтов</b>	1 раз в год	16 360,00	0,11
<b>1.2.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта автоматических запирающих устройств с электромагнитным замком</b>	ежемесячно	36 256,19	0,23
<b>1.3 Работы и услуги по уборке и содержанию общего имущества в здании</b>		<b>2 536 461,05</b>	<b>16,28</b>
<b>1.3.1 работы по уборке и содержанию помещений, входящих в состав общего имущества здания:</b>		<b>887 197,17</b>	<b>5,69</b>
- сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	1 раз в неделю	85 073,70	0,55
- сухая уборка лестничных площадок и маршей;	1 раз в неделю	145 840,63	0,94
- влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	2 раз в месяц	150 701,99	0,97
- влажная уборка лестничных площадок и маршей;	2 раз в месяц	262 513,13	1,69

- влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раза в месяц	85 073,70	0,55
- мытье окон с внутренней стороны;	1 раза в год	72 920,32	0,47
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).	1 раз в неделю	85 073,70	0,55
<b>1.3.2 Работы по содержанию земельного участка, на котором расположено здания, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации здания (в холодный период года):</b>		<b>1 341 459,35</b>	<b>8,61</b>
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов, расположенных на газонах, от снега и льда. Допускаемая толщина слоя снега и льда на крышках не более 5 см;	ежедневно в зимнее время	48 978,14	0,31
- сдвигание выпавшего снега с дорог, тротуаров, подходов к подъездам, отмосток, детских площадок;	через 3 часа во время снегопада	78 997,01	0,51
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения;	ежедневно	90 542,73	0,58
- очистка придомовой территории от наледи и снега	1 раз в двое суток во время гололеда	90 542,73	0,58
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	2 раза в месяц	39 620,03	0,25
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день	13 611,79	0,09
- механизированная уборка снега;	1 раз в день при сильных снегопадах	482 762,89	3,10
- вывоз снега;	по мере накопления	496 404,03	3,19
<b>1.3.3 Работы по содержанию придомовой территории (в теплый период года):</b>		<b>307 804,52</b>	<b>1,98</b>
- уборка и подметание придомовой территории;	1 раз в день	61 739,20	0,40
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	1 раза в день	7 413,57	0,05
- промывка урн;	4 раза в месяц	6 198,22	0,04
- уборка газонов (от мусора)	1 раз в сутки	39 498,50	0,25
- выкашивание газонов; (обеспечение высоты газонной травы 5-15 см.);	при необходимости	11 059,58	0,07
- прочистка ливневой канализации;	при необходимости	6 198,22	0,04
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	1 раз в день	12 396,45	0,08
- полив газонов, зеленых насаждений (исключая расход воды на содержание общего имущества);	в зависимости от погодных условий, механического состава почвы, ее влажности, степени влаголюбия и засухоустойчивости пород деревьев, глубины и ширины залегания корневой системы	16 250,87	0,10
- озеленение территории (посадка кустарников, деревьев, цветов, газонной травы)	1 раза в год	122 673,58	0,79
- уход за зелеными насаждениями (подрезка кустарников, рыхление, прополка и др.);	4 раза в сезон	8 125,44	0,05
- завоз грунта для высадки зеленых насаждений;	1 раз в год	8 125,44	0,05
- замена песка на детских площадках;	1 раз в сезон	8 125,44	0,05
<b>1.4. Дератизация, дезинсекция</b>		<b>24 308,41</b>	<b>0,16</b>
- дератизация	1 раз в месяц	12 153,39	0,08
- дезинсекция	1 раз в месяц	12 155,02	0,08

<b>1.5. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов</b>		<b>465 717,73</b>	<b>2,99</b>
- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	ежедневно	0,00	0,00
- организация мест накопления бытовых отходов;	ежедневно	269 805,16	1,73
- сбор отработанных люминесцентных ламп;	постоянно	97 956,29	0,63
- передача отработанных люминесцентных ламп в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере заполнения контейнера	97 956,29	0,63
- вывоз крупногабаритного мусора;	1 раз в неделю	0,00	0,00
<b>1.6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в здании</b>		<b>423 030,07</b>	<b>2,72</b>
- выполнение заявок населения	ежедневно	171 848,88	1,10
- выполнение работ по устранению аварийных ситуаций	по мере возникновения		1,61
<b>1.7. Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- холодное водоснабжение на СОИ	ежемесячно	0,00	0,00
- горячее водоснабжение на СОИ (теплоноситель)	ежемесячно	0,00	0,00
- горячее водоснабжение на СОИ (подогрев)	ежемесячно	0,00	0,00
- водоотведение на СОИ	ежемесячно	0,00	0,00
- Электроэнергия на СОИ	ежемесячно	0,00	0,00
<b>1.8. Подготовка здания к государственным праздникам</b>		<b>193 298,60</b>	<b>1,24</b>
- подготовка зданий к государственным праздникам	согласно календарю	193 298,60	1,24
<b>1.9. Охрана и контроль доступа</b>		<b>952 464,20</b>	<b>6,11</b>
<b>ИТОГО: размер платы за содержание и ремонт</b>		<b>13 992 982,02</b>	<b>89,82</b>
<b>Услуги управления зданием</b>		<b>1 399 298,20</b>	<b>8,98</b>

**АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН**

**"Управляющая компания":**  
ООО УК "МСК"

Генеральный директор ООО УК "МСК"  
\_\_\_\_\_/А.А.Правосудов/

**"Собственник":**

Адрес: г.Москва, СВАО, Марфино,  
ул. Ботаническая, д.33в, стр.1, № пом. \_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О)

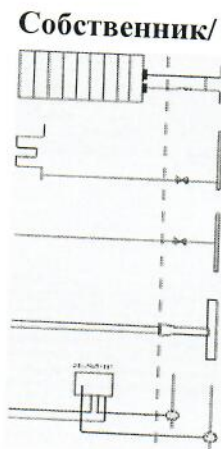


**АКТ**  
**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования**  
**между Управляющей компанией и Собственниками помещений Здания**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **ООО УК «МСК»** именуемым в дальнейшем **Управляющая компания**, с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем **Собственники** и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** и **Собственниками** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Собственники** и иные лица, пользующиеся на законном основании помещениями Собственника, несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственников** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости, аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств **Собственников**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей компании**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости, аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, оплаченных **Собственниками** за содержание и текущий ремонт общего имущества.
5. В случае ограничения **Собственниками** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей компании**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий, возмещение ущерба третьим лицам, пострадавшим в результате аварий, производится за счёт средств **Собственников**.
6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящим в зону ответственности **Собственников** и/или **Управляющей компании**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу **Собственника**, имуществу других **Собственников**, общему имуществу, несёт **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств **Собственников\***.

*\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счёта.*



**Управляющая компания:**

**Отопление** - до первого крана на гребенке

**ГВС** - до первого крана, не является общим имуществом, на отводе от стояка в помещении

**ХВС** - до первого крана, не является общим имуществом, на отводе от стояка в помещении

**КНС** - до первого раструба в помещении

**Эл. сеть** - до электрического счётчика

Ген. директор ООО УК «МСК» / \_\_\_\_\_ /

Собственник / \_\_\_\_\_ /

## ПРАВИЛА проведения ремонтно-строительных работ в номерах (помещениях) Здания

### **Общие положения.**

Настоящие Правила проведения ремонтно-строительных работ в номерах (помещениях) здания разработаны для обеспечения единого порядка при организации и проведении ремонтно-строительных работ в номерах и нежилом фонде, с целью доведения их до полной готовности, проведения переустройства, перепланировки.

Под переустройством помещения понимаются ремонтно-строительные работы по установке, замене или переносу инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого или нежилого помещения, далее «помещений».

Под перепланировкой помещения понимаются ремонтно-строительные работы по изменению его конфигурации, требующие внесения изменений в технический паспорт.

Ремонтно-строительные работы по отделке, ремонту и доведению помещений до полной готовности, не требующие внесения изменений в технический паспорт, не являются переустройством или перепланировкой.

Правила разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок проведения работ в помещениях, проведения переустройства, перепланировки помещений, Гражданским кодексом, Жилищным кодексом и Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Правила регулируют правовые и имущественные отношения между дольщиками (собственниками) помещений, организациями, осуществляющими ремонтно-строительные работы по поручению дольщиков (собственников) и между Управляющей компанией, службами технической эксплуатации, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе или по итогам ремонтно-строительных работ в помещениях.

Правила предназначены для реализации законных интересов граждан и юридических лиц, владельцев помещений в здании, для организации эффективной его эксплуатации, эксплуатации инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности владельцев помещений, сохранности их имущества и общего имущества здания.

Правила обязательны для всех дольщиков (собственников) помещений, персонала специализированных организаций, рабочих, выполняющих ремонтно-строительные работы.

Действие настоящих Правил не распространяется на правоотношения по поводу изменений планировки, конструктивных решений и инженерных систем здания, осуществляемых при капитальном ремонте или реконструкции здания.

### **Проведение ремонтно-строительных работ.**

При проведении ремонтно-строительных работ не допускается проведение мероприятий и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для зданий.

Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ Управляющего и технического персонала Управляющей компании в помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

При проведении ремонтно-строительных работ должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

В здании запрещается производство ремонтно-строительных работ, связанных с повышенным уровнем шума и вибрации:

- в воскресенье и праздничные дни;
- ранее 11-00 и позднее 19-00 часов, в том числе с 13.00 до 15.00.

Режим работы персонала строительных организаций, рабочих может быть изменен Управляющим в зависимости от проживания соседей и заселенности жилого комплекса.

- При проведении ремонтно-строительных работ в помещениях не допускаются снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб затрагивающих арматуру или глубиной более 20 мм (в том числе для прокладки трубопроводов или электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям).

**Не допускается:**

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;

- проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;

- проведение работ влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка внешних блоков кондиционеров на фасадах и т. п.);

- изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений;

- использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей);

- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

Запрещается закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования и оформления соответствующих актов скрытых работ.

Электроснабжение для освещения и подключения строительного инструмента в помещении производится от электрощита, установленного в соответствии с проектом электроснабжения. При подключении токоприемников необходимо выполнять требования Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых Правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок (МПБЭС).

Сечения проводов и номиналы аппаратов защиты должны соответствовать проектным значениям.

Допускается изменение проектных характеристик по согласованию с Управляющей компанией в сторону увеличения сечения проводов, снижения номиналов аппаратов защиты, а также замена аппаратов на аналогичные сертифицированные при условии сохранении конфигурации квартирного щита и объема резервирования.

Монтаж сети электроосвещения и розеточной сети должен обеспечивать сменяемость электропроводки.

Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей компании.

Не допускается изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов без согласования Управляющей компанией, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.

Проведение газо - и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала с оформлением наряда, согласованного с Управляющей компанией и зарегистрированного в журнале.

Проведение газо - и пожароопасных работ в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позже 16-00 часов не допускается.

Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемых помещениях запрещается.

**Запрещается сыпать сыпучий строительный мусор и другие материалы или сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы.**

Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

Установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство помещения.

Предусмотреть отвод конденсата от внешних блоков сплит-систем во избежание солевых отложений на фасаде здания.

При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений не допускаются снос пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещений.

Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей компанией запрещается.

Должна быть обеспечена сохранность уже смонтированных линий автоматизированной противопожарной защиты квартиры, узлов учета электропотребления, холодного и горячего водоснабжения и приборов отопления, линий электроснабжения до квартирного электросчетчика;

Не допускается складирование материалов и оборудования:

- на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов;
- на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Управляющим.

Не допускается складирование строительного мусора в помещениях в количествах, превышающих пожарные нормы.

Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляют рабочие дольщика (собственника), доверенного лица, подрядчика, ведущие работы в квартире (помещении). В противном случае дольщик (собственник) оплачивает работы по уборке материалов, мусора (с лестничных площадок, холлов и коридоров) согласно выставленным Управляющей компанией счетам (ориентировочная стоимость работ 3500,00 рублей с этажа);

Строительный мусор из помещения выносится исключительно для загрузки в мусорный бункер. Не допускается складирование строительного мусора на мусорной площадке или в любом другом месте на территории здания.

#### **Ответственность дольщиков (собственников) помещений и подрядчиков при проведении работ.**

При нарушении настоящих Правил дольщиками (собственниками) или подрядной организацией, ведущей работы в помещении, представитель управляющей компании имеет право составить акт по факту нарушения с участием дольщика (собственника), доверенного лица, представителей подрядной организации, а также представителей соседних (в том числе не смежных) с ним помещений.

Акт является основанием для привлечения дольщика (собственника) к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов.

Отказ от подписания акта дольщиком (собственником), доверенного лица или представителем подрядной организацией, ведущей работы в помещении, не освобождает дольщика (собственника) от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

Дольщик (собственник) помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его помещении, вреда в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ зданию или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.

Дольщик (собственник), проводивший переустройство, перепланировку помещения с нарушением требований нормативно-законодательных документов, обязан за свой счёт восстановить квартиру (помещение) до первоначального состояния.

При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими актами, представитель управляющей компании имеет право:

- приостановить ведение работ в помещении;
- ограничить (запретить) допуск на территорию здания персонала подрядной организации, рабочих, ведущих работы в помещении;

До устранения дольщиками, собственниками помещений выявленных нарушений допуск персонала подрядчиков, рабочих производится в помещения в количестве, необходимом исключительно для выполнения предписания.

В случае нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники службы безопасности (охраны) обязаны немедленно выдворять с территории здания работников подрядных организаций, ведущей работы в помещениях, с немедленным извещением дольщиков (собственников) и составлением соответствующего акта.

**С настоящими Правилами ознакомлен**  
Собственник (представитель):

\_\_\_\_\_  
ФИО

\_\_\_\_\_  
подпись