

Договор № _____
управления нежилым зданием, расположенным по адресу:
г. Москва, ул. Полковая, дом 12, корпус 1

г. Москва

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДОМС» в лице _____, действующего на основании доверенности № _____ от _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Ф.И.О., наименование собственника помещения, иного уполномоченного на заключение договора правообладателя (лица, получившего помещение по акту от застройщика и др.), представителя
 (далее именуемый (ая, ое) «Собственник»), являющийся (аяся, еяся) собственником (правообладателем) объекта –

Тип объекта (апартамент, нежилое помещение, машиноместо и др.)	Адрес здания	№ помещения	Общая площадь помещения, кв.м	Кад. номер	Доля в праве собственности	Основание владения (наименование и реквизиты документа)
	г. Москва, ул. Полковая, дом 12, корпус 1					

действующий (ая, ое):

самостоятельно и от собственного имени;

в лице законного представителя _____

*указать степень родства (мать, отец); статус (опекун, попечитель)**ф.и.о. (полностью) законного представителя*

в лице руководителя _____

должность и ф.и.о. (полностью) руководителя организации

действующего на основании _____

в лице представителя по доверенности № _____ от « ____ » _____ 20__ года

указать ф.и.о. полностью представителя по доверенности и приложить заверенную копию доверенности

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления зданием, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Полковая, дом 12, корпус 1 и являющимся частью многофункционального комплекса «Водный» (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол № ____ от _____ года);

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в здании и определены в соответствии с п. 1.1 Договора;

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, по аналогии закона Жилищным кодексом Российской Федерации в части выбора способа управления зданием, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы;

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - надлежащее содержание общего имущества в здании, а также организация предоставления коммунальных и иных услуг Собственнику, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - арендатор).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение установленного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию общего имущества в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Полковая, дом 12, корпус 1, организовать предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику (арендатору) в соответствии с

условиями Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность. Вопросы текущего и капитального ремонта регулируются отдельным договором;

2.3. Состав общего имущества в здании, в отношении которого осуществляется управление, содержание и оказываются иные услуги, указан в приложении № 1 к Договору. Имущество, указанное в Приложении № 1 к Договору, далее по тексту именуется «общее имущество»;

2.4. Характеристика здания на момент заключения Договора указана в Приложении № 1 к Договору;

2.5. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в здании и личным имуществом Собственника определяется в соответствии с Приложением № 2 к Договору;

2.6. Содержание услуги по управлению Общим имуществом закреплено в Приложении № 3 к Договору. Перечень услуг по санитарному содержанию общего имущества закреплен в Приложении № 4 к Договору. Перечни работ по техническому обслуживанию общего имущества Собственников, оказываемых Управляющей организацией в границах эксплуатационной ответственности, закреплены в Приложении № 5 к Договору. Описание дополнительной услуги закреплено в Приложении № 6 к Договору;

2.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в здании и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2.8. Настоящий Договор в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса РФ является смешанным договором и содержит в себе элементы договора на оказание услуг, договора подряда, агентского договора и других договоров, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.9. На момент заключения Договора Управляющая организация фиксирует состояние здания в дефектной ведомости. По всем дефектам, выявленным при приемке объекта и указанным в дефектной ведомости, Управляющая организация ответственность не несет. Указанные дефекты подлежат устранению за счет Собственников помещений либо застройщиком в рамках исполнения гарантийных обязательств.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению и содержанию общего имущества в соответствии с приложениями № 3, 4, 5 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору), установленного качества и в необходимом объеме, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение) в зависимости от наличия в здании соответствующих систем и постоянных схем подключения.

3.1.4. От своего имени и за счет Собственника заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.5. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в здании, в соответствии с Приложением № 6 к Договору.

3.1.6. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за коммунальные услуги, услуги по управлению и содержанию общего имущества и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.8. По отдельному соглашению, заключенному с Собственником и арендатором принимать плату за оказываемые услуги от арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание здания и уведомить Собственника (арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации и других, подлежащих экстренному устранению в течение времени, установленного законодательством.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию, полученную от управлявшей ранее организации, застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении

Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

3.1.13. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения текущего и/или капитального ремонта здания либо отдельных его инженерных систем и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта общего имущества.

3.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.15. Информировать Собственника (арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах здания, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.16. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.17. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за оказываемые услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с Собственником (арендатором) время доступа в помещение или направить ему уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за услуги по содержанию и управлению, коммунальные и иные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, а также с учетом правильности начисления установленных договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.21. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом в соответствии с условиями Договора) Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, за управление и содержание общего имущества, за дополнительные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ставкам и тарифам.

3.1.22. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год путем размещения на официальном сайте или в офисе Управляющей организации в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества перечню и размеру платы, указанным в Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.23. На основании заявки Собственника (арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу или помещению(ям) Собственника.

3.1.24. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.25. Не допускать использования общего имущества Собственников третьими лицами, в т.ч. предоставление коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.26. Заключить договор страхования объектов общего имущества за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.27. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы по окончании срока действия Договора или его расторжении вновь выбранной управляющей организации, созданному товариществу собственников недвижимости.

3.1.28. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда помещениям и общему имуществу в здании в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг.

3.1.29. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями Договора и требованиями законодательства.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год: размера платы за управление и содержание общего имущества; перечней работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией;

3.2.6. Заключить со специализированной организацией договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (арендатора).

3.2.7. Пользоваться специализированными помещениями, относящимися к общему имуществу в целях оказания услуг (выполнения работ) по Договору, а также предоставлять такие помещения для использования привлеченным Управляющей организацией специализированным организациям в целях исполнения обязательств по настоящему Договору (для хранения инвентаря, обогрева и питания персонала и др.);

3.2.8. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.9. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за услуги по управлению и содержанию общего имущества, коммунальные и дополнительные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в здании сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов – с целью своевременной локализации аварийных ситуаций.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в здании порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, подогрев пола и др.);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций здания, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00 (ремонтные работы производить только в установленное для этого время);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество;

л) не устанавливать на фасад, крышу иные конструктивные элементы здания антенны, кондиционеры (за исключением специально отведенных для этого мест);

м) согласовывать с Управляющей организацией подключения инженерных систем внутри помещения

к общедомовым инженерным системам и сетям;

н) осуществлять сброс снега с самовольно возведенных козырьков над балконами и лоджиями.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;
- о заключенных договорах аренды, в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за управление и содержание общего имущества, а также за коммунальные и дополнительные услуги возложена Собственником полностью или частично на арендатора, с указанием Ф.И.О. ответственного наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды, о смене ответственного арендатора;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в здании.

3.3.7. Предоставить по запросу Управляющей организации документы, подтверждающие права владения на помещение, информацию о техническом состоянии и принадлежности помещения в здании;

3.3.8. Незамедлительно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения (в течение 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации перехода права собственности на иное лицо);

3.3.9. До запуска в эксплуатацию всех приборов учета коммунальных ресурсов в здании, а также систем автоматического сбора данных с индивидуальных приборов учета, передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, размещенных внутри помещения Собственника, ежемесячно в срок с 20 числа текущего месяца по последнее число текущего месяца. Метод сбора показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов устанавливается Управляющей организацией и доводится до сведения Собственника путем размещения информации на информационных досках и (или) сайте Управляющей организации;

3.3.10. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором, для чего заключить отдельный договор с Управляющей организацией на организацию вывоза строительного мусора;

3.3.11. Соблюдать установленные Управляющей организацией правила и инструкции по поведению в здании и на прилегающей территории (правила проведения ремонтно-строительных работ, осуществления погрузки и разгрузки, внутриобъектового режима и др.);

3.3.12. Компенсировать Управляющей организации расходы по вывозу снега с прилегающей территории здания в зимний период сверх стоимости услуг по содержанию и управлению общим имуществом. Расчет размера компенсации осуществляется Управляющей организацией ежемесячно на основании счетов и справок об объеме оказанных услуг, предоставленных подрядными организациями.

3.3.13. Назначить ответственного за пожарную безопасность и ответственного за электрохозяйство в помещении, о чем письменно уведомить Управляющего.

3.3.14.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Получать услуги, предусмотренные договором, не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей по Договору.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение общего собрания собственников помещений в здании, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за оказанные услуги в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению и содержанию общего имущества либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями Договора.

3.4.5. В течение 10 (десяти) дней с момента получения документов о государственной регистрации права собственности на помещение передать в Управляющую организацию копии указанных документов;

3.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с условиями Договора.

3.4.8. Поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору помещения в случае сдачи его аренду на основании трехстороннего соглашения.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы по Договору для Собственника за услуги по управлению и содержанию общего имущества устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации;

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества, дополнительных услуг, а также стоимостью коммунальных услуг;

4.3. Стоимость услуг по Договору формируется из постоянной и переменной составляющих:

4.3.1. В состав постоянной составляющей включаются услуги, указанные в Приложениях № 3, 4, 5, 6 к Договору;

4.3.2. Постоянная составляющая стоимости услуг, оказываемых Управляющей организацией, устанавливается в размере, указанном в Приложении № 7 к Договору;

4.3.3. Переменная составляющая стоимости услуг за расчетный период (календарный месяц) формируется из коммунальных платежей Собственника (арендатора) и коммунальных платежей Здания;

4.3.4. Переменная составляющая формируется исходя из объемов потребления коммунальных ресурсов и утвержденных тарифов на коммунальные услуги.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги определяется как произведение общей площади принадлежащих Собственнику помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, указанной в Приложении № 7 к Договору; для собственников машиномест расчет осуществляется исходя из ставки за одно машиноместо, указанной в Приложении № 7 к Договору.

4.5. Коммунальные платежи Собственника (индивидуальное потребление) рассчитываются ежемесячно на основании показателей счетчиков, установленных в помещении Собственника в соответствии с согласованными Управляющей организацией проектами.

Коммунальные платежи Здания определяются ежемесячно на 1 (один) квадратный метр полезной площади Здания из расчета фактического объема коммунальных услуг, потребленных Зданием за исключением (вычетом) суммарной ежемесячной переменной коммунальной платы Собственников, и распределяется пропорционально площади помещений Собственника.

В случае не предоставления Собственником показаний приборов учета в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить счет по коммунальным услугам Собственнику по нормам и тарифам, установленным законодательством по г. Москве, при этом перерасчет, при предоставлении данных по приборам учета за последующие месяцы, не производится. Управляющая организация также вправе выставить счет по коммунальным услугам Собственнику на сумму, аналогичную потреблению предыдущего расчетного периода, при этом при предоставлении данных по приборам учета за последующие месяцы производится перерасчет.

4.6. Расчет переменной составляющей стоимости услуг производится на основании Приложения № 8 к настоящему Договору.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.8. Плата за услуги по управлению и содержанию общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги вносится ежемесячно на основании платежных документов до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем (либо в течение десяти календарных дней с момента выставления платежного документа в случае если платежный документ был выставлен позднее срока, указанного в п.3.1.17 Договора). Управляющая организация вправе выставлять платежные документы следующими способами: доставка в почтовый ящик, относящийся к помещению Собственника в здании, отправка на электронную почту Собственника; в личном кабинете Собственника на сайте Управляющей организации (при получении Собственником соответствующего доступа к личному кабинету).

4.9. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за управление, содержание и дополнительные услуги; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате услуг за предыдущие периоды; иные сведения. Сумма начисленных в соответствии с действующим законодательством пеней указывается в платежном документе отдельной строкой. Управляющая организация вправе использовать оборотную сторону платежного документа для размещения материалов информационного характера в интересах Собственников.

4.10. Собственники вносят плату за управление и содержание общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе, либо на расчетный счет специализированной организации, осуществляющей начисление и сбор платы за услуги, оказываемые Управляющей организацией по настоящему Договору. Специализированная организация действует на основании договора, заключенного с Управляющей организацией. Реквизиты специализированной организации должны быть указаны в платежном документе.

4.11. В случае неиспользования помещений Собственник не освобождается от оплаты услуг управления,

и содержания общего имущества, а также от оплаты дополнительных услуг, отопления помещения и переменной составляющей в части коммунальных услуг здания.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется следующим образом: Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника отдельно по каждому виду оказываемой услуги по Договору, включенной в платежный документ, внесенная Собственником плата распределяется между всеми указанными в платежном документе видами услуг пропорционально размеру каждой начисленной платы. Денежные средства, поступившие от Собственника, в первую очередь направляются на погашение существующей задолженности по оплате услуг по Договору и иным договорам за предшествующие периоды, во вторую очередь по оплате услуг в текущем периоде, в третью очередь на оплату неустойки (пени, штрафы);

4.17. Для собственников физических лиц: Сдача-приемка работ (услуг), выполненных по Договору, осуществляется ежемесячно. В случае непоступления в адрес Управляющей организации на последнее число отчетного периода актов о ненадлежащем качестве услуг, составленных в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491, работы (услуги), оказанные Управляющей организацией в отчетном периоде, являются принятыми Собственником в полном объеме;

4.18. Для собственников юридических лиц (индивидуальных предпринимателей): сдача-приемка работ (услуг), выполненных по Договору, осуществляется в следующем порядке – в срок до пятого числа месяца, следующего за расчетным периодом, Управляющая организация направляет в адрес Собственника платежный документ, а также счет-фактуру. При отсутствии письменных мотивированных возражений от Собственника до десятого числа месяца, следующего за расчетным, услуги (работы), оказанные Управляющей организацией в расчетном периоде, считаются принятыми по качеству, срокам оказания и объему, указанным в платежном документе, на день выставления платежного документа и подлежащими оплате. При этом Собственник обязан ежемесячно пятого числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно получать в офисе Управляющей организации, расположенном по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 6 кор. 4, 1 этаж, платежные документы и счета фактуры, либо согласовать письменно с Управляющей организацией иной способ доставки документов и сообщить контактные данные ответственных исполнителей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в здании Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 2 к Договору).

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за оказанные услуги по содержанию и управлению, дополнительные и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/170 от ключевой ставки, установленной Банком России.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Собственник обязан возместить Управляющей организации понесенные расходы за выполнение ремонтно-восстановительных работ фактически поврежденных элементов отделки и конструкций, относящихся к общему имуществу, которые подлежат ремонту / замене в полном объеме (стена, окно, двери, напольная плитка, ступень, конструкция, зеркало, радиатор, лифтовое оборудование и т.п.), поврежденных представителями Собственника при производстве ремонтно-строительных работ в помещении Собственника. Факт повреждения общего имущества подлежит обязательной фиксации путем составления и подписания двустороннего акта уполномоченными представителями Управляющей организации и Собственника (при отказе Собственника от подписи в акте, Управляющая организация вправе привлечь иного Собственника для участия в составлении соответствующего акта). В акте указывается предварительная стоимость работ с учетом материалов. Собственник возмещает расходы Управляющей организации после выполнения ремонтно-восстановительных работ на основании представленной сметы, а также актов сдачи-приемки выполненных работ с подрядчиками (в случае их привлечения).

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником или уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью зданий, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.
- участия уполномоченных общим собранием собственников представителей в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;

6.2. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

6.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу;
- неправомерных действий Собственника (арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных Договором и действующим законодательством. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (арендатора).

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника (арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (арендатору), а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, если:

- здание окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления зданием при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников, в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением (не менее, чем за три месяца)

одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником (арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые 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, банкротство стороны Договора.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления зданием работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за услуги, предусмотренный Договором управления зданием, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг. 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. 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.

8.4. В случае необходимости проведения неотложных работ и услуг, не установленных настоящим Договором, в том числе связанных: с ликвидацией последствий аварий, с улучшением качества проживания, проведением ремонтных работ, в иных случаях, Управляющая организация выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

8.5. Собственники с учетом предложений Управляющей организации на общем собрании утверждают необходимый объем работ, указанных в п. 8.4 Договора, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, в том числе и посредством получения банковского кредита, сроки внесения Собственниками целевого платежа.

8.6. Размер платежа для Собственника (по каждому помещению) рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе. Оплата производится Собственником на основании счета, выставленного Управляющей организацией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников квартиры, сроки внесения платежей, установленные общим собранием. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и оказание услуг, указанных в п. 8.4 Договора, распространяется на всех Собственников помещений в здании. При переходе права собственности на помещение к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате дополнительных работ (услуг), при оплате их в рассрочку.

8.7. Размер постоянной составляющей платы, указанный в разделе 4 Договора, действует в течение одного года с даты начала выполнения своих обязательств по Договору Управляющей организацией. В последующем (на очередной год) размер платы за управление и содержание общего имущества в здании и дополнительные услуги должен быть утвержден решением общего собрания собственников помещений в здании. При отсутствии такого решения размер платы может индексироваться при изменении уровня инфляции, уровня

потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, по истечении каждого последующего года, в соответствии с индексом роста потребительских цен в г. Москве. Управляющая организация доводит до Собственников информацию об изменении размера платы за управление и содержание, дополнительные услуги путем размещения на информационных стендах в здании не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до вступления соответствующих изменений в силу.

8.8. При наличии письменных заявлений собственников одного помещения счета предоставляются каждому собственнику отдельно.

8.9. Собственник дает согласие Управляющей организации на автоматизированную и без использования средств автоматизации обработку следующих его (и его несовершеннолетних детей) персональных данных:

фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, имущественное положение, паспортные данные, сведения о месте жительства, другие данные, позволяющие идентифицировать Собственника, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

В связи с чем Управляющей организацией предоставляется право сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных Собственника.

Собственник дает согласие на передачу Управляющей организацией указанных персональных данных следующим лицам и организациям: организациям, осуществляющим начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, организациям, обслуживающим и эксплуатирующим здание, в котором расположена принадлежащая Собственнику квартира, ресурсоснабжающим организациям, с которыми Управляющая организация имеет договорные отношения, а также организациям, осуществляющим бухгалтерское и правовое сопровождение деятельности Управляющей организации, и организациям, осуществляющим расчет и выплату мер социальной поддержки. Собственник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях информации об услугах и деятельности Управляющей организации на указанные и переданные в Управляющую организацию контактные данные. Данное согласие действительно в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение пяти лет с момента прекращения его действия.

Собственник ознакомлен с тем, что Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность его персональных данных, что означает обеспечение ограниченного доступа к персональным данным только лицам, в служебные обязанности которых входит работа с такой информацией и документами.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с даты подписания Сторонами. В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения Договора, а именно - с даты получения Собственником помещения от Застройщика (при первичном приобретении по договору долевого участия в строительстве), либо с даты государственной регистрации права собственности на помещение (при вторичном приобретении у Застройщика либо с _____ года (дата, утверждена решением общего собрания собственников), если одно из указанных выше обстоятельств возникло ранее этой даты.

9.2. Срок действия Договора составляет 3 (три) года с _____ (дата, утверждена решением общего собрания собственников).

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников и уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСН, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

9.5. Управляющая организация обязана выполнять условия настоящего Договора до момента начала осуществления своих обязательств новой управляющей организацией либо до момента реализации собственниками иных форм управления зданием.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны пришли к соглашению о том, что размещение органами государственной власти, органами местного самоуправления в печатных средствах массовой информации текстов соответствующих нормативных актов, сообщений, объявлений, информации об изменении действующих тарифов на оплату коммунальных услуг, приравнивается к письменному уведомлению Собственника о соответствующих изменениях Управляющей организацией.

10.2. При заключении настоящего Договора допускается использование факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования в отношении представителя, заключающего Договор от лица Управляющей организации.

10.3. Все приложения, изменения и дополнения являются неотъемлемой частью Договора;

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение № 1 – Технические характеристики и состав общего имущества собственников в здании;

11.2. Приложение № 2 – Схема разграничения ответственности Управляющей организации и

Собственника при эксплуатации имущества и оборудования в здании;

11.3. Приложение № 3 – Содержание услуги по управлению общим имуществом собственников помещений;

11.4. Приложение № 4 – Перечень, периодичность и график оказания услуг по санитарному содержанию общего имущества собственников в здании (сервис-план);

11.5. Приложение № 5 – Содержание услуги по техническому обслуживанию общего имущества в здании;

11.6. Приложение № 6 – Перечень и описание дополнительных услуг;

11.7. Приложение № 7 – Стоимость услуг по управлению и содержанию общего имущества и дополнительных услуг для собственников помещений в нежилом здании по адресу: г. Москва, ул. Полковая, дом. 12, корпус 1;

11.8. Приложение № 8 – Порядок расчета переменной части стоимости услуг (коммунальные платежи)

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДОМС»
Юр. адрес	141401, Московская обл., г. Химки, Коммунальный проезд, стр. 35
ИНН/КПП	5047189752 / 504701001
ОГРН	1165047060353
Р/счет	40702810300190001286
К/счет	30101810745250000659
Банк	ПАО "Московский Кредитный Банк" г. Москва
БИК	044525659

Собственник:

Ф.И.О.

Адрес

регистрации:

Контактный

телефон

Документ,

удостоверяющий

личность

Дата рождения

13. ПОДПИСИ СТОРОН

От Управляющей организации
Представитель по доверенности
№ _____ от _____
ООО УК «ДОМС»

От Собственника

М.П.

**Приложение № 1 к Договору
управления**

Технические характеристики и состав общего имущества собственников в здании

Адрес Объекта: г. Москва, ул. Полковая, дом 12, корпус 1

Технические характеристики здания в соответствии с техническим планом:

Тип здания	Здание для размещения гостиницы
Этажность	7+2 подземных этажей
Год постройки	2016
Количество гостиничных номеров	60
Количество мест хранения автомобилей подземной автостоянки (машиномест)	17
Объем	21973,00 куб.м
Общая площадь здания	5564,00 кв.м
Материал крыши	Рулонная по железобетонному основанию
Фасад	Вентилируемый
Фундаменты	Монолитные железобетонные
Наружные и внутренние капитальные стены	Колонны монолитные железобетонные, пеноблок
Перегородки	Пеноблок
Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные	Монолитные железобетонные плиты
Виды благоустройства, санитарное и инженерное оборудование	Водопровод, центральная канализация, центральное отопление, горячее водоснабжение от ЦТП, лифты грузопассажирские (2 шт.), электроснабжение, вентиляция общеобменная, скрытая электропроводка, противопожарная система, переговорно-запирающее устройство, автоматизированные системы учета и сбора данных.

Состав общего имущества собственников здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полковая, дом 12, корпус 1:

1. Помещения здания, не являющиеся частями нежилых помещений Собственников, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, в том числе межэтажные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного нежилого помещения Собственника оборудование (включая ЦТП и другое инженерное оборудование);
2. Крыша;
3. Ограждающие несущие конструкции здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции здания, обслуживающие более одного нежилого помещения Собственника (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в здании за пределами или внутри помещений Собственников и обслуживающее более одного нежилого помещения Собственника;
6. Земельный участок, на котором расположено здание, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства здания, включая индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания здания, коллективные (гостевые) автостоянки, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора расположенные в границах земельного участка, на котором расположено здание.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

9. Внутридомовые инженерные системы водоотведения, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и 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 в этой системе.
10. Внутридомовые системы отопления, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
11. Внутридомовые системы электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок Общего имущества, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до перечисленных устройств и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
12. 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, является внешняя граница стены здания, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в здание.

От Управляющей организации
Представитель по доверенности № ____ от

От Собственника

ООО УК «ДОМС»

М.П.

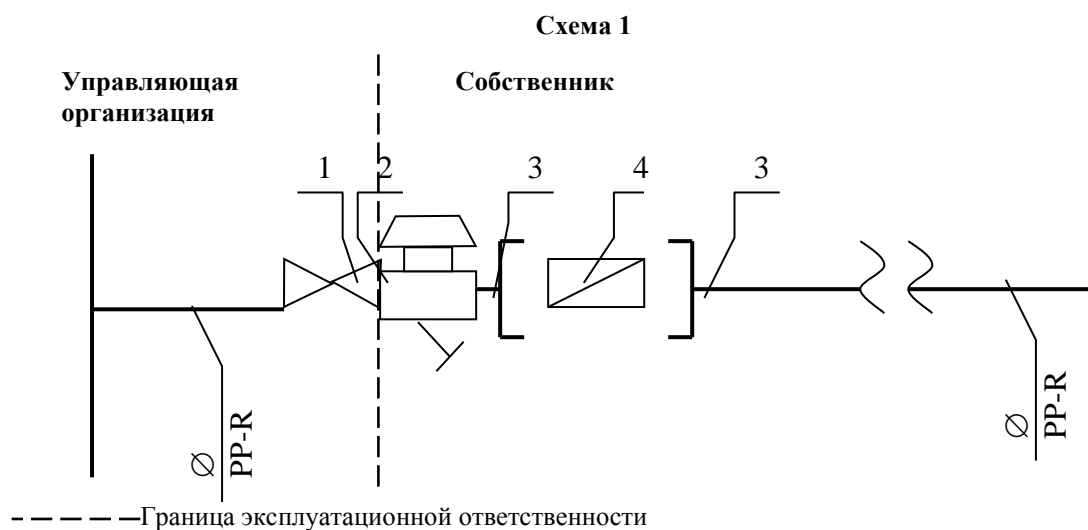
**Приложение № 2 к договору
управления**

**Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника
при эксплуатации имущества и оборудования в здании**

1. При эксплуатации систем ХВС и ГВС

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых систем горячего и холодного водоснабжения до первого запорного крана, согласно нижеуказанной схемы 1 до пунктирной линии (включая запорный кран).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения, согласно нижеуказанной схеме 1, после пунктирной линии справа (не включая запорный кран), внутреннюю разводку в квартире.

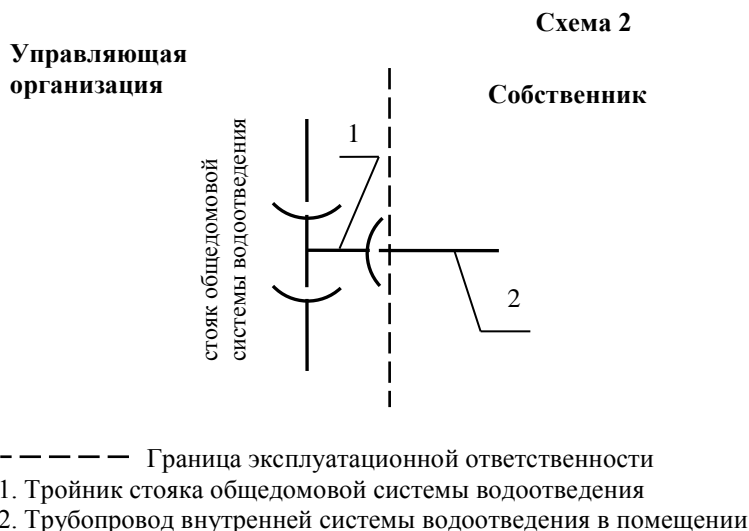


1. Запорный кран
2. Регулятор давления
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик

2. При эксплуатации системы водоотведения на помещение

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы водоотведения до точки присоединения трубопровода системы водоотведения помещения к тройнику (раструбу) стояка общедомовой системы водоотведения, согласно нижеуказанной схемы 2 до пунктирной линии.

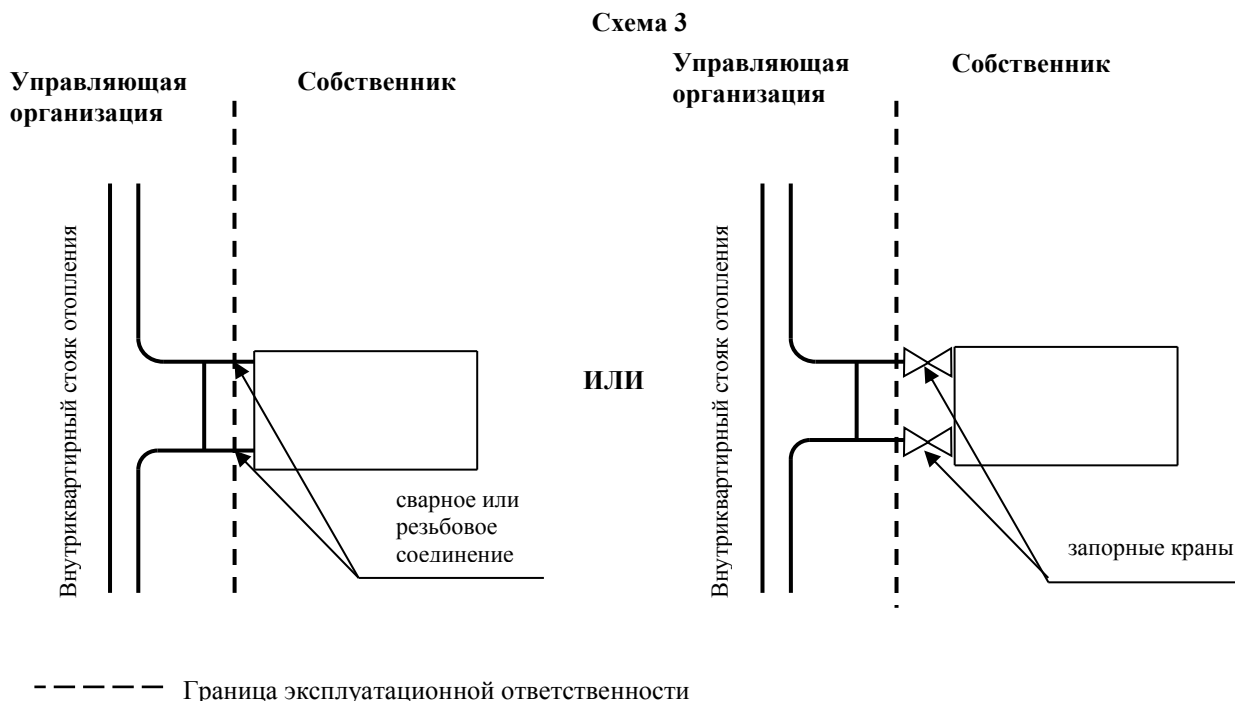
Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопровода внутренней системы водоотведения в помещении, согласно нижеуказанной схеме 2 после пунктирной линии справа.



3. При эксплуатации системы отопления:

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы отопления до первых запорных кранов (или сварного, или резьбового соединения) после перемычки, согласно нижеуказанной схеме 3 до пунктирной линии (при замене приборов отопления).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность находящихся в помещении обогревающих элементов системы отопления (радиаторы), включая запорные краны (если таковые имеются), согласно нижеуказанной схеме 3 после пунктирной линии справа.



4. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых питающих электрических сетей на помещение до клеммной коробки электросчетчика, согласно нижеуказанной схемы 4 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность вводного щитка в помещении с аппаратами защиты и приборами учета, внутреннюю электрическую разводку в помещении согласно нижеуказанной схеме 4 после пунктирной линии справа.

Схема 4

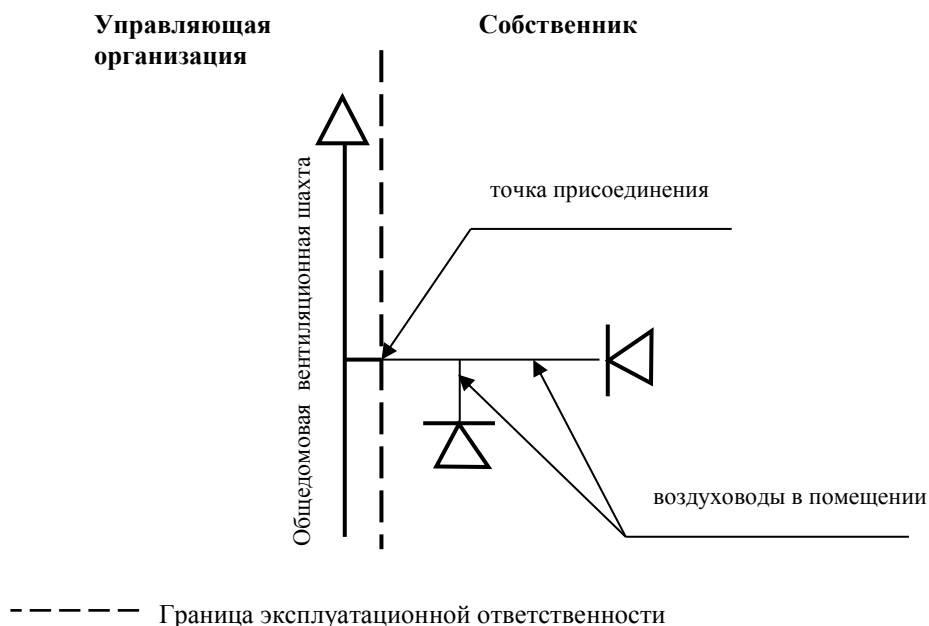


5. При эксплуатации системы вентиляции.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы вентиляции до точки присоединения квартирных воздухопроводов, согласно нижеуказанной схеме 5 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность воздухопроводов до точки присоединения к общедомовой вентиляционной шахты согласно нижеуказанной схеме 5 после пунктирной линии справа.

Схема 5

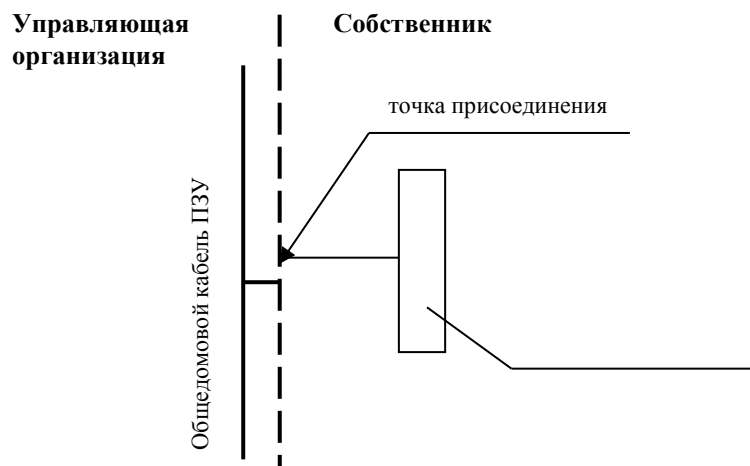


6. При эксплуатации системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ).

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовым системам ПЗУ до точки присоединения кабеля из помещения к ПЗУ к общедомовому кабелю, согласно нижеуказанной схеме 6 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубки абонентской переговорной, расположенной в помещении, и кабеля от абонентской трубки до точки присоединения к общедомовому кабелю ПЗУ согласно нижеуказанной схеме 6 после пунктирной линии справа.

Схема 6



Для подключения оборудования Собственника к общедомовым системам, находящимся в зоне ответственности Управляющей организации, необходимо получение соответствующих технических условий в Управляющей организации (либо в уполномоченных ею специализированных организациях).

От Управляющей организации
Представитель по доверенности
№ _____ от _____
ООО УК «ДОМС»

От Собственника

М.П.

**Приложение № 3 к договору
управления****Содержание услуги по управлению общим имуществом собственников помещений**

1. Организация эксплуатации здания (общеорганизационные мероприятия)
 - 1.1. Проведение технического и документационного обследования;
 - 1.2. Формирование регламентов обслуживания, правил и порядка проведения работ;
 - 1.3. Ведение и хранение технической документации здания;
 - 1.4. Контроль за выполнением регламентных работ;
 - 1.5. Организация подготовки к сезонной эксплуатации здания;
 - 1.6. Обеспечение работы круглосуточной диспетчерской службы.
2. Контроль за деятельностью подрядных организаций
 - 1.1. Подбор исполнителей работ, в том числе специализированных;
 - 1.2. Технический контроль за качеством и сроками выполнения работ;
 - 1.3. Приемка работ по объему и качеству.
3. Расчет, начисление и сбор платежей
 - 3.1. Расчет платы за коммунальные услуги;
 - 3.2. Формирование, изготовление и передача на оплату платежных документов за жилищно-коммунальные услуги;
 - 3.3. Прием и обработка платежей за жилищно-коммунальные услуги;
 - 3.4. Взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги (работа с должниками).
4. Взаимодействие с органами надзора и контроля
 - 4.1. Подготовка информации по запросам о состоянии здания;
 - 4.2. Внесение информации о здании в государственные и муниципальные информационные ресурсы;
 - 4.3. Подготовка необходимой отчетности.
5. Работа с населением
 - 5.1. Прием и обработка заявок (в т.ч. аварийных);
 - 5.2. Прием и обработка заявлений, подготовка ответов, консультации;
 - 5.3. Организация личного приема;
 - 5.4. Формирование актов нанесения ущерба личному имуществу вследствие аварийной ситуации.
6. Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями
 - 6.1. Сбор, обработка, передача показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов;
 - 6.2. Контроль качества и объема поставляемых коммунальных ресурсов;
 - 6.3. Контроль состояния и достоверности показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
7. Управление энергоэффективностью, подготовка предложений по ее повышению.
8. Контроль использования общего имущества третьими лицами.

От Управляющей организации
Представитель по доверенности
№ _____ от _____
ООО УК «ДОМС»

От Собственника

М.П.

**Приложение № 4 к договору
управления**

Перечень, периодичность и график оказания услуг по санитарному содержанию общего имущества собственников в здании

Перечень уборочных операций	Периодичность уборки (пн-сб, с 8:00 до 13:00)
Места общего пользования (внутренние помещения)	
Мойка твердого пола 1-го этажа	пн-сб, 1 раз в день
Лифтовые холлы, Коридоры выше 1-го этаж. Влажная ручная и машинная мойка	1 раз в неделю
Влажная протирка и удаление видимых загрязнений с внешней стороны свободной поверхности почтовых ящиков	1 раз в месяц
Контроль за сбором мусора и вывозом - за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, пожарных шкафов, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в год
Удаление пыли, загрязнений с подоконников и отопительных приборов	1 раз в квартал
Удаление загрязнений с последующей полировкой со стеклянных и зеркальных поверхностей (на высоте до 2м)	1 раз в квартал
Удаление жевательной резинки с применением специальных средств	1 раз в месяц
Влажная уборка лестничных маршей и площадок	1 раз в месяц
Стены, плафоны на лестничных клетках, оконные решетки	1 раз в год
Мытье пола кабины лифта	пн-сб, 1 раз в день
Влажная протирка стен стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	1 раз в месяц
Технические помещения	
Удаление локальных загрязнений со стен, дверей, выключателей, розеток, коробов пожарных шкафов и инженерных люков на высоте до 2 м	1 раз в год
Удаление пыли с вертикальных и горизонтальных поверхностей до 2 м	1 раз в год
Сбор мусора и организация вывоза - за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	По мере необходимости

Территория (тротуары, подъезды) в летний период	
Подметание территории	пн-сб, 1 раз в день
Подметание контейнерных площадок и мест установки бункеров-накопителей	Ежедневно
Очистка урн от мусора	пн-сб, 1 раз в день
Сбор мусора и организация вывоза - за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	Ежедневно
Промывка урн	1 раз в неделю
Мойка указателей	2 раза в сезон
Территория (тротуары, подъезды) в зимний период (график работы с Пн-Сб с 07:00 до 14:00)	
Ручная и механизированная уборка снега с тротуаров, подъездов, входов, бордюров	Ежедневно
Подметание контейнерных площадок и мест установки бункеров-накопителей	Ежедневно
Очистка урн от мусора	Ежедневно
Сбор мусора и организация вывоза - за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	Ежедневно
Промывка урн	1 раз в месяц
Обработка асфальтовых покрытий противогололедными средствами	Ежедневно (при наличии необходимости)

*Вывоз и вывоз КГМ и строительного мусора в сервис-план не входит.

** Вывоз снега с прилегающей территории в сервис-план не входит.

От Управляющей организации

Представитель по доверенности

№ _____ от _____

ООО УК «ДОМС»

От Собственника

М.П.

**Приложение № 5 к договору
управления**

Содержание услуги по техническому обслуживанию общего имущества в здании

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	1 раз в год
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	1 раз в год
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	1 раз в год
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	1 раз в год
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – подготовка предложений собственникам по проведению ремонтных работ;	1 раз в год
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:	
- 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;	1 раз в год
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	1 раз в год
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и подготовка предложений собственникам по проведению ремонтных работ.	по необходимости
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	1 раз в год
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	1 раз в год
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в зданиях с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	1 раз в год
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	1 раз в год

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ.	по необходимости
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	1 раз в год
- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в зданиях со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год
- контроль состояния металлических закладных деталей в зданиях со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ.	по необходимости
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий:	
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	1 раз в год
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ.	по необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
- выявление деформации и повреждений слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	1 раз в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	по необходимости
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ.	по необходимости

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:	
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	4 раза в год
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в зданиях с железобетонными лестницами;	4 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ.	по необходимости
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (информационные знаки и т.д.);	ежедневно
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	1 раз в месяц
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ.	по необходимости
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:	
- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;	1 раз в месяц
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ.	по необходимости
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – подготовка предложений собственникам по проведению ремонтных работ.	по необходимости
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:	
- проверка состояния основания, поверхностного слоя;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ.	по необходимости
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:	
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу;	2 раза в год
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ.	по необходимости

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества	
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	по необходимости, согласно технологическим картам и документации на оборудование
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ.	по необходимости
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	по необходимости, согласно технологическим

	картами и документации на оборудование
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ.	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и подготовка предложений собственникам о проведении замены неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- подготовка предложений собственникам о проведении ремонтных работ по восстановлению работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по необходимости

- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):	
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
- удаление воздуха из системы отопления;	по необходимости
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и подготовка предложений собственникам по восстановлению цепей заземления по результатам проверки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка устройств защитного отключения;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, радиооборудования	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля, управления и диспетчеризации (АСКУД)	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ)	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализаций и системы оповещения о пожаре, подготовка предложений собственникам о замене вышедшего из строя оборудования.	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта (лифтов):	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	раз в сутки

- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта (лифтов);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
19. Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета:	
- проведение проверок коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, осуществление технического обслуживания таких приборов учета	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	
20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
21. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками	по необходимости

От Управляющей организации
Представитель по доверенности
№ _____ от _____
ООО УК «ДОМС»

От Собственника

М.П.

**Приложение № 6 к договору
управления****Перечень и описание дополнительных услуг**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
Дежурство и поддержание порядка в местах общего пользования здания, осмотры общего имущества в соответствии с инструкцией, контроль за чистотой мест общего пользования и иные услуги, направленные на создание благоприятных условий для собственников помещений (услуги дежурного консьержа)	Ежедневно с 8:00 до 21:00

От Управляющей организации
Представитель по доверенности
№ ____ от _____
ООО УК «ДОМС»

От Собственника

М.П.

**Приложение № 7 к договору
управления**

**Стоимость услуг по управлению и содержанию общего имущества и
дополнительных услуг для собственников помещений в нежилом здании по адресу: г.
Москва, ул. Полковная, дом. 12, корпус 1**

1. Нежилые помещения в здании

Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Цена, руб. за ед. измерения в месяц, в т.ч. 18% НДС
1. Содержание общего имущества		
Санитарное содержание общего имущества, в т.ч.:		
Санитарное содержание мест общего пользования		17,75
Сбор, вывоз и утилизация ТКО		3,49
Дератизация и дезинсекция		0,10
Санитарное содержание контейнерной площадки		0,62
Техническое обслуживание общего имущества, в т.ч.:		
Техническое обслуживание систем электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, отопления, водоотведения		15,10
Техническое обслуживание систем вентиляции		3,65
Техническое обслуживание конструктивных элементов здания		6,08
Техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов		6,00
Техническое обслуживание систем дымоудаления		1,06
Техническое обслуживание систем внутреннего пожарного водопровода		1,71
Техническое обслуживание первичных средств пожаротушения		0,46
Техническое обслуживание систем пожарной сигнализации и оповещения и управления эвакуацией		1,96
Техническое обслуживание системы контроля и учёта энергоресурсов		0,41
Техническое обслуживание системы контроля управления доступом		0,18
Техническое обслуживание системы видеонаблюдения дома		1,04
Аварийно-диспетчерское обслуживание, в т.ч.		
Техническое обслуживание системы диспетчеризации		0,49
Аварийное обслуживание (систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения)		3,19
2. Управление		
Управление		9,85
ИТОГО:		73,14
Услуги дежурных консьержей	1 кв. м. общей площади помещения Собственника в месяц	21,86
ИТОГО:		21,86

2. Паркинг (машиноместа)

Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Цена, руб. за ед. измерения в месяц, в т.ч. 18% НДС
1. Содержание		
Санитарная содержание машиномест, и мест общего пользования здания (проезды, рампа, тех. помещения, коридоры и др.), дератизация и дезинсекция, вывоз и утилизация ТКО	1 машиноместо Собственника в месяц	813,88
Техническое обслуживание систем электроснабжения, отопления, вентиляции, конструктивных элементов, систем дымоудаления, внутреннего пожарного водопровода, первичных средств пожаротушения, систем пожарной сигнализации и оповещения и управления эвакуацией, системы контроля управления доступом, системы диспетчеризации		630,73
Аварийно-диспетчерское обслуживание		57,16
2. Управление		
Управление		298,23
ИТОГО:		1 800,00

От Управляющей организации
Представитель по доверенности
№ _____ от _____
ООО УК «ДОМС»

От Собственника

М.П.

**Приложение № 8 к договору
управления**

Порядок расчета переменной части стоимости услуг (коммунальные платежи)

Размер переменной коммунальной платы складывается из:

- электроснабжения;
 - водоснабжения и канализования;
 - теплоснабжения
- Рассчитываемые следующим образом:

1. Сумма затрат по электроснабжению складывается из двух частей:

- 1.1. Размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению в Помещении (Э₁), оборудованном индивидуальным прибором учета электрической энергии, определяется по формуле

$$Э_1 = V_{инд}^э \times T^{кр}$$

где:

$V_{инд}^э$ – Объем (количество) потребленной за расчетный период электроэнергии в Помещении, определенный по показаниям индивидуального прибора учета.

$T^{кр}$ – Тариф (цена) на электроэнергию, установленный в соответствии с законодательством РФ.

- 1.2. Размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению Здания (Э₂) определяется по формуле:

$$Э_2 = (\sum V_{общ}^э - \sum V_{инд}^э) \times T^{кр} \times S_1/S_{зд}$$

где:

$\sum V_{общ}^э$ – Суммарный объем (количество) потребленной за расчетный период электроэнергии в Здании, определенный по показаниям всех общедомовых приборов учета.

$\sum V_{инд}^э$ – Суммарный объем (количество) потребленной за расчетный период электроэнергии, определенный по показаниям всех индивидуальных приборов учета.

S_1 – Площадь Помещения.

$S_{зд}$ – Общая площадь всех помещений Здания, не включая помещения, входящие в состав общего имущества Здания.

2. Сумма затрат по теплоснабжению складывается из двух частей:

- 2.1. размер платы за коммунальную услугу по теплоснабжению в Помещении (Т₁), оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии, и в котором во всех Помещениях отсутствуют индивидуальные приборы учета тепловой энергии, определяется исходя из показаний общедомового счетчика по формуле

$$T_1 = V_{общ}^т \times T^т \times S_1/S_{общ}$$

где:

$V_{общ}^т$ – Объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показателям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

T^T - Тариф (цена) на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством РФ.

$S_{общ}$ - Общая площадь всех помещений Здания, включая помещения, входящие в состав общего имущества Здания.

- 2.2. размер платы за коммунальную услугу по теплоснабжению в Здании (T_2), не оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии, определяется исходя из показаний общедомового счетчика по формуле

$$T_2 = V^T_{общ} \times T^T \times (1 - S_{зд}/S_{общ}) \times S_1/S_{зд}$$

3. Сумма затрат по водоснабжению и канализованию складывается из пяти частей:

- 3.1. размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению в Помещении (B_1), оборудованном индивидуальным прибором учета холодной воды и индивидуальным прибором учета горячей воды определяется по формуле

$$B_1 = (V^{хв}_{инд} + V^{гв}_{инд}) \times T^B$$

где:

$V^{хв}_{инд}$ – Объем (количество) потребленной за расчетный период воды в Помещении, определенный по показателям индивидуального прибора учета расхода холодной воды.

$V^{гв}_{инд}$ - Объем (количество) потребленной за расчетный период воды в Помещении, определенный по показателям индивидуального прибора учета расхода горячей воды.

T^B - Тариф (цена) на холодное водоснабжение, установленный в соответствии с законодательством РФ.

- 3.2. Размер платы за коммунальную услугу по водоснабжению Здания (B_2) определяется по формуле:

$$B_2 = (V^B_{общ} - \sum V^{хв}_{инд} - \sum V^{гв}_{инд}) \times T^B \times S_1/S_{зд}$$

где:

$V^B_{общ}$ – Объем (количество) потребленной за расчетный период воды в Здании, определенный по показаниям общедомового прибора учета.

$\sum V^{хв}_{инд}$ – Суммарный объем (количество) потребленной за расчетный период воды, определенный по показаниям всех индивидуальных приборов учета расхода холодной воды.

$\sum V^{гв}_{инд}$ – Суммарный объем (количество) потребленной за расчетный период воды, определенный по показаниям всех индивидуальных приборов учета расхода горячей воды.

- 3.3. размер платы за коммунальную услугу по водоотведению в Помещении (B_3), оборудованном индивидуальным прибором учета холодной воды и индивидуальным прибором учета горячей воды определяется по формуле

$$B_3 = (V^{хв}_{инд} + V^{гв}_{инд}) \times T^{во}$$

где:

$T^{во}$ - Тариф (цена) на водоотведение, установленный в соответствии с законодательством РФ.

- 3.4. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению Здания (B_4) определяется по формуле:

$$B_4 = (V^B_{\text{общ}} - \sum V^{\text{XB}}_{\text{инд}} - \sum V^{\text{ГВ}}_{\text{инд}}) \times T^{\text{ВО}} \times S_1/S_{\text{зд}}$$

- 3.5. Размер платы за сброс загрязняющих веществ, а также использование ливневой канализации (B_5) определяется по формуле:

$$B_5 = (C_1 + C_2 + C_3) \times S_1/S_{\text{зд}}$$

где:

- C_1 – Сумма затрат за расчетный период на сброс загрязняющих веществ в канализацию
 C_2 – Сумма затрат за расчетный период на сброс загрязняющих веществ в ливневую канализацию
 C_3 – Сумма затрат за расчетный период на водоотведение в ливневую канализацию.

От Управляющей организации
Представитель по доверенности
№ _____ от _____
ООО УК «ДОМС»

От Собственника

М.П.