

ДОГОВОР №Г64
на обслуживание и содержание административно-торгового центра по адресу:
г. Тюмень, ул. Герцена, 64

г. Тюмень

01 мая 2023 года

Собственники нежилых помещений в административно-торговом центре по адресу: г. Тюмень, ул. Герцена, 64 (далее – АТЦ и/или Объект), именуемые в дальнейшем - «Собственники»), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Евродом», в лице генерального директора Демина Кирилла Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений АТЦ, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Герцена, 64, оформленного протоколом №1/2023 от 21.04.2023 года.

1.2. По настоящему договору Организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Административно-торгового центра, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом АТЦ, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом АТЦ и пользующимся помещениями в этом АТЦ лицам, а также вести учет и контроль за качеством потребляемых ресурсов и их оплату. В случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления АТЦ деятельность.

При отсутствии оборудования (в соответствии с проектом АТЦ) или заключении собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями соответствующие услуги Организацией не предоставляются, плата за не предоставляемые услуги организацией не взимается.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.

1.4. Деятельность Организации по обслуживанию и содержанию АТЦ направлена на достижение следующих целей:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;
- надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в АТЦ;
- реализация решений вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в АТЦ;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.5. В состав общего имущества АТЦ включаются:

а) помещения в АТЦ, не являющиеся частями помещений и предназначенные для обслуживания более одного нежилого помещения в этом АТЦ (далее - помещения общего пользования), в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в АТЦ оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции АТЦ (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции АТЦ, обслуживающие более одного нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в АТЦ за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного нежилого помещения;

е) земельный участок, на котором расположен АТЦ, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, либо проекта благоустройства, являющегося частью проектного решения, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства АТЦ.

з) инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-

регулирующих кранов на отводах разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

и) система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков, регулирующей и запорной арматуры, обогревающие элементы в состав общего имущества не входят, коллективных приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

к) система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, эскалаторов, автоматически дверей, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены АТЦ, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в АТЦ.

1.6. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться обслуживание и содержание по настоящему договору, определяется техническим паспортом на АТЦ и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности, настоящим договором.

1.7. Границей эксплуатационной ответственности между общим оборудованием и оборудованием нежилого помещения и соответственно, между Организацией и собственником нежилого помещения является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – точка подключения к магистрали основного водопровода здания АТЦ (стояк);

- на системе водоотведения – точка присоединения к канализационному стояку здания АТЦ (плоскость раструба тройника);

- на системе отопления – место подключенного объекта к системе теплоснабжения здания АТЦ (стоякам отопления). Организация не несет ответственность за состояние и обслуживание объектов тепловой сети и установок нежилых помещений;

- по электрооборудованию – эл. кабеля 0,4 кВт., идущих в сторону абонента от электросети общего имущества – распределительной сети этажного щита, включая контакты присоединения. Все электрооборудование, расположенное за указанной границей в сторону нежилого помещения, принадлежит Собственникам данных помещений.

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен нежилого помещения, оконные заполнения (являющиеся частью нежилого помещения) и входная дверь в помещение (являющаяся частью нежилого помещения) или дверь отгороженного тамбура, предоставленных в пользование Собственнику нежилого помещения.

1.8. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению Организации, при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения текущего ремонта, в том числе в случае превышения предельных сроков его эксплуатации, а так же для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). В остальных случаях, текущий ремонт общего имущества проводится по решению Собственников и Организации.

1.9. Капитальный ремонт общего имущества проводится за счет средств Собственников и по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности, безопасности и сроков эксплуатации, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций АТЦ, лифтов и другого оборудования).

Приобретение общего имущества осуществляется также за счет средств Собственников и по решению общего собрания собственников помещений.

1.10. При принятии решений по вопросам использования общего имущества здания АТЦ Организация руководствуется исключительно решениями Собственников, принятыми на общих собраниях и утвержденными соответствующими протоколами или в отдельных случаях решениями инициативной группы, также утвержденными соответствующими протоколами.

Организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений от имени и в интересах Собственников помещений.

Собственники помещений в АТЦ передают Организации полномочия по доступу заинтересованных лиц в места общего пользования для решения вопросов развития сетей связи, размещения и обслуживания рекламных конструкций и иной деятельности. Для реализации данных полномочий в пользование могут быть

переданы части этажных и межэтажных площадок, части конструкций здания или иных объектов общего имущества. Условия такого пользования Организация определяет в интересах Собственников путем подписания соответствующих договоров, соглашений и иных документов, отражающих взаимоотношения Сторон, возникающих при передаче в пользование объектов общей собственности.

1.11. Организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), поставки электроэнергии. Действуя в интересах Собственников нежилых помещений, в рамках агентских взаимоотношений, Организация от своего имени или от имени Собственников нежилых помещений, но по поручению и за счет Собственников нежилых помещений, заключает соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, поставку электроэнергии.

При отсутствии оборудования (в соответствии с проектом АТЦ) или заключении собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями соответствующие не предоставляются, плата за не предоставляемые услуги Организацией не взимается.

1.12. Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору, а так же передавшие им права и обязанности по настоящему договору, в случае ненадлежащего исполнения пользователями помещений условий настоящего договора, организация вправе обратиться соответствующее требование к Собственнику нежилого помещения, при этом Собственник нежилого помещения несет полную ответственность за исполнение обязательств по настоящему договору пользователями.

1.13. Организация обеспечивает пользования общим имуществом Собственниками нежилых помещений, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в АТЦ путем оказания услуг согласно перечням, приведенным в приложениях № 1, № 2, № 3, № 4 к настоящему договору.

1.14. Организация обрабатывает персональные данные собственников нежилых помещений в АТЦ (субъектов персональных данных) в связи с заключением настоящего договора, одной из сторон которого являются указанные субъекты персональных данных. Организация осуществляет обработку персональных данных в рамках данного договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Организация обязуется не распространять персональные данные собственников, а также не передавать и не предоставлять их третьим лицам, включая трансграничную передачу, без письменного согласия субъектов персональных данных за исключением случаев, требующих передачи персональных данных представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений. Организация обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке, а также принимает все необходимые организационные и технические меры для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники помещений обязуются:

2.1.1. При заключении настоящего договора предоставить Организации копии документов, подтверждающих право собственности на помещения и техническую документацию, если копии указанных документов не были представлены ранее.

2.1.2. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением.

2.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы третьих лиц, правила пользования помещениями, а также правила содержания имущества общего АТЦ.

2.1.4. Соблюдать и поддерживать собственное помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт помещения.

2.1.5. Приказом назначить представителя, ответственного за эксплуатацию помещения Собственника и уполномоченного на взаимодействие с Организацией.

2.1.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, вентиляционных камер и электрощитовых.

2.1.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.1.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций АТЦ, загрязнению придомовой территории.

2.1.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.10. Ежемесячно вносить плату за содержание и обслуживание помещения (общего имущества) АТЦ соразмерно площади помещения, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.1.11. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в АТЦ соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и обслуживание помещения.

2.1.12. Допускать в занимаемые помещения специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, водоотведения, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время. Уведомление собственников о профилактических осмотрах производится путем размещения соответствующей информации на информационном стенде АТЦ и в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://ukeurodom.ru/>.

2.1.13. В установленном действующим законодательстве порядке согласовать, в том числе и с Организацией, все переустройства (переоборудования инженерных сетей) и перепланировки (изменения в конструкции здания, площадь и назначение отдельных помещений)

2.1.14. Немедленно сообщать Организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.15. В случае длительного отсутствия (более чем 3 (три) дня, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать вентили стояков горячего и холодного водоснабжения), а также уведомить Организацию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.1.16. Письменно сообщить организации об отчуждении помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 дней соответствующего заявления с приложением к нему копий правоустанавливающих документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за содержание и обслуживание за текущий и последующий месяц вперед (до момента переоформления права собственности на нового собственника), и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения договора с Организацией.

2.1.17. Расторгнуть настоящий договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим договором.

2.1.18. Самостоятельно возместить ущерб третьим лицам в случае неисполнения п. 2.1.13 настоящего договора.

2.1.19. Использовать прилегающую территорию внутреннего двора исключительно для погрузочно-разгрузочных работ, а также иных служебных и производственных целей в строгом соответствии с установленным пропускным режимом. Стоянка личного транспорта на территории внутреннего двора запрещена, кроме транспорта собственников машино-мест в подземном паркинге здания.

2.2. Организация обязуется:

2.2.1. Действуя в интересах Собственников помещений, в рамках агентских взаимоотношений, Организация, от своего имени или от имени Собственников помещений, но по поручению и за счет Собственников помещений, приступить к выполнению своих обязанностей по обслуживанию Объекта со дня подписания настоящего договора.

2.2.2. В рамках агентских взаимоотношений обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии, меры по ее устранению должны быть предприняты немедленно (не позднее 15 минут с момента поступления заявки), а работы по приведению элементов общего имущества в состояние, обеспечивающее безопасные и благоприятные условия использования нежилого помещения – начаты не позднее следующего дня.

2.2.4. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего Объекта с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения.

2.2.5. Организовать аварийно - диспетчерское обслуживание внутренних инженерных коммуникаций и оборудования.

2.2.6. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания АТЦ и прилегающей территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту Объекта и прилегающей территории.

2.2.8. Своевременно подготавливать АТЦ, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.9. Обеспечить своевременное (за 2 календарных дня до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, энергоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в АТЦ.

2.2.10. Уведомлять собственников нежилых помещений путем размещения на информационных стендах, об ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги и проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутренних инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений.

2.2.11. Участвовать во всех проверках и обследованиях Объекта, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.2.12. Обеспечить выставление Собственникам платежных документов на оплату не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным.

2.2.13. Организовать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества или в случае их не предоставления).

2.2.14. Утверждения отчета об исполнении договора на обслуживание и содержание АТЦ работы осуществляется путем размещения отчета на информационном стенде Объекта.

3. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива нежилого помещения требовать от Организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать выполнение Организацией ее обязательств по Договору.

3.1.4. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и электроэнергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Организацией.

3.1.5. Требовать перерасчета размера оплаты в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;

3.1.6. Требовать перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги при предоставлении их ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, за фактически оказанные услуги.

3.1.7. Требовать от Организации предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

3.1.8. Сформировать из числа собственников Инициативную группу для контроля выполнения Организацией ее обязательств по настоящему договору.

3.2. Собственники и пользователи помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках инженерных систем, указанных в техническом паспорте, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета;

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Организации;

3.2.3. Самовольно присоединяться к инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных, индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию.

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

3.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.6. Производить перенос, переоборудование инженерных сетей, дверных, оконных проемов и ограждающих конструкций без согласования Организацией, перепланировки и изменения в конструкции здания.

3.2.7. Загромождать и закрывать доступ к инженерным коммуникациям, стоякам и запорной арматуре, эвакуационным путям и помещениям общего пользования

3.3. Организация имеет право:

3.3.1. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.

3.3.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.3.4. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.3.5. Уведомлять собственников о принятых ими решениях на общих собраниях и о проведении общих собраний собственников путем размещения соответствующей информации на информационном стенде в АТЦ.

3.3.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Пользователями помещений не по назначению.

3.3.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о технических показателях здания АТЦ и отдельных помещений в целях исполнения законодательства.

3.3.8. Ограничивать эксплуатацию здания АТЦ и отдельных помещений, при наличии законного требования органов местного самоуправления, надзорных и контролирующих органов, а так же в случаях отрицательных эксплуатационных показателей здания и отдельных помещений.

3.3.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по текущему ремонту и/или улучшению инженерного оборудования Объекта в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

3.3.10. Направлять средства, полученные в качестве разницы размера платы за услуги и экономии тарифа при расчете платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Здании на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, реализацию мероприятий по приведению инженерного оборудования в соответствии с требованиями правил безопасности, а так же иные мероприятия, направленные на улучшение качества жилищно-коммунальных услуг.

3.3.11 Организация может распоряжаться общим имуществом Собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт общего имущества в размерах не более, чем предусмотрено п.4.2 настоящего Договора, и только по решению Собственников или Инициативной группы.

3.3.12. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.13. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или Пользователей помещений.

3.3.14. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с Пользователями помещений время работников организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, водоотведения, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, проведения обследования на предмет установления количества фактически проживающих в помещениях граждан (в том числе временно), для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.15. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.16. По требованию Собственников выдавать или организовать выдачу в течение пяти рабочих дней справки установленного образца при отсутствии задолженности по оплате услуги на соответствующее помещение.

3.3.17. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию Объекта и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.18. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором по договорам, заключаемым с собственниками и пользователями помещений.

3.3.19. Самостоятельно определять способ внесения собственниками помещений платы за содержание и ремонт помещения и платы за коммунальные услуги.

4. Порядок расчетов

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

а) плату за услуги и работы по содержанию и обслуживанию общего имущества Объекта, плату за коммунальные услуги, предоставленные на содержания общего имущества Объекта.

б) плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

При отсутствии оборудования или заключении собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями соответствующие коммунальные услуги не предоставляются, плата за не предоставляемые услуги организацией не взимается.

4.2. Оплата, поступающая по договорам предоставления в пользование общего имущества, распределяется следующим образом: 80% направляется на обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества, 20 % - агентское вознаграждение Организации, за обеспечение контроля доступа на Объект и контроля за ведением работ, за услуги по договорному и расчетно-кассовому обслуживанию.

4.3. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, при наличии ОДПУ определяется исходя из показаний ОДПУ и распределяется между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

4.4. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта Объекта размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Размер платы за коммунальные услуги горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, рассчитывается исходя из тарифов, установленных органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральными законами.

4.6. Размер платы за содержание помещения определяется на общем собрании Собственников помещений. Размер платы определяется с учетом предложений Организации.

4.7. Собственники не позднее 30 ноября текущего года должны определить на ежегодном общем собрании размер платы на следующий год с учетом предложений Организации и изменения индекса потребительских цен в Тюменской области за предыдущий год, в случае, если до 30 ноября текущего года в адрес Организации не направлена копия протокола общего собрания об установлении платы за содержание помещения на следующий год, Организация устанавливает размер платы в одностороннем порядке сроком не менее чем один год, исходя из действующего тарифа и индекса потребительских цен в Тюменской области за предыдущий год.

4.8. Вновь принятый размер платы за содержание помещения начинает действовать через 30 календарных дней после уведомления собственников посредством размещения объявления на досках для размещения информации установленных внутри Объекта.

4.9. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число. Плата вносится ежемесячно, до 20-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, которые Собственник/пользователь забирает в Организации самостоятельно (если иной способ доставки не согласован Сторонами).

4.10. В случае невнесения Собственником платы за содержание общего имущества, и коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/150 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки начиная с первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Организация и Собственники несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников и/или третьих лиц, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации, Собственник несет перед Организацией и третьими лицами (другими Пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, пожаротушения, вентиляции для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед организацией и третьими лицами (другими Пользователями помещений).

5.4. Собственники и владельцы помещений самостоятельно несут ответственность и возмещают ущерб третьим лицам в случае неисполнения п. 3.2.7, 3.3.11 настоящего договора.

5.5. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед организацией и третьими лицами (другими Пользователями помещений).

5.6. Собственники нежилых помещений, не исполнившие надлежащим образом обязанность, предусмотренную п.2.2.10 настоящего договора, несут самостоятельную ответственность за сохранность имущества, в случае возникновения аварийной ситуации на общедомовых инженерных коммуникациях.

5.7. Организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.

5.8. Собственники не несут ответственности по обязательствам Организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.9. Условия освобождения от ответственности:

5.10.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы организация осуществляет указанные в договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт помещения, предусмотренный договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.10.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки уполномоченных органов.

6. Общее собрание собственников, порядок его проведения

6.1. Общее собрание собственников помещений в АТЦ является органом управления. Общее собрание собственников помещений в АТЦ проводится для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

6.2. Общее собрание собственников помещений в АТЦ может проводиться посредством:

- очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в АТЦ, для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- заочного голосования (опросным путем);
- очно-заочного голосования.

6.3. Общее собрание собственников помещений может быть проведено по инициативе любого собственника или Организации.

6.4. Общее собрание собственников помещений правомочно, если на нем присутствуют собственники или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа собственников.

6.5. Решения общего собрания собственников помещений в АТЦ по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в АТЦ.

7. Порядок разрешения споров

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

7.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, в Арбитражном суде Тюменской области.

7.3. Претензии (жалобы, заявления) за несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются Организацией в течение 10 (десяти) дней со дня поступления.

8. Осуществление контроля за выполнением организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

8.1. Контроль за деятельностью Организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещения и/или их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, оформленными в порядке, предусмотренном ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Организации не позднее 10 дней с даты обращения 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);
- участия 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;
- участия в приемке работ, в том числе работ по текущему, капитальному ремонту, а также по подготовке Объекта к сезонной эксплуатации;
- 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 в соответствии с положениями пп.7.2-7.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью Объекта, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника общему имуществу. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

8.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Организации (обязательно), Собственника, подрядной организации, свидетелей и других лиц. Если в течение трех дней с момента сообщения о нарушении представитель Организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

8.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

8.5. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для организации обязательными. По результатам комиссионного обследования

составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

9. Условия и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий Договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- досрочно по инициативе организации, путем уведомления собственников за 30 дней до расторжения договора;

- досрочно по инициативе Общего собрания собственников в случае принятия общим собранием решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за один месяц до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора или копии протокола решения общего собрания;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации организации, если не определен ее правопреемник.

9.3. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Организацией затраты, а также средства вложенные Организацией в общее имущество Объекта.

9.4. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

10. Прочие условия

10.1. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр Договора хранится в Организации - по месту нахождения Организации, второй у Собственника. Договор включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, прошит, скреплен печатью Организации, подписью руководителя организации.

10.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до 31.12.2023 года.

Если за 1 (один) месяц до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о своем намерении расторгнуть настоящий договор, договор автоматически продлевается (продлонгируется) на тот же срок на тех же условиях, какие в нем поименованы.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

10.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - перечень административных услуг.

Приложение №2 - Перечень услуг по содержанию общего имущества в АТЦ.

Приложение № 3 - Перечень коммунальных услуг и определение размера платы за коммунальные услуги.

Приложение № 4 - Порядок определения платы.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «Евродом»:

Собственники:

625051, г. Тюмень, ул. Широкая, д. 100,

оф. 4, помещение 1

ИНН 7202166837 КПП 720301001

ОГРН 1077203047492

р/с 40702810367100009419

Западно-Сибирское отделение №8647

ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810800000000651

БИК 047102651

Генеральный директор

ООО «Евродом»

_____/К.В. Демин/

_____/_____/

Перечень административных услуг

1. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на Объект, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту Объекта с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями *
4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственникам за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги
5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации
8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника
12. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами
13. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования помещениями и общим имуществом
14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий

* При отсутствии оборудования (в соответствии с проектом) или заключении собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями соответствующие жилищные и коммунальные услуги не предоставляются, плата за не предоставляемые услуги управляющей организацией не взимается.

Генеральный директор _____ /К.В. Демин/ _____ / _____ /
м.п.

**Приложение № 2
к договору №Г64
на обслуживание и содержание
административно-торгового
центра по адресу:
г. Тюмень, ул. Герцена, 64
от «01» мая 2023 г.**

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- 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;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
- уборка подвального помещения по мере необходимости, но не менее 2 раз в год.

3. 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;
- 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;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями;
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- 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;
- 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;
- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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;

- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в зданиях с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в зданиях с лестницами по стальным косоурам;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов здания:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей,
- самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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;
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки здания:

- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности полов;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в здании:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу;

- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

12. 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;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
- 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;
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках;
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. 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);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в АТЦ;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- очистка и промывка водонапорных баков;
- проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

15. 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;
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования и слаботочных сетей:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт 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;
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов и эскалаторов:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов и эскалаторов;
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов и эскалаторов; обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов и эскалаторов, в том числе после замены элементов оборудования.

18. 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.

19. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутренних инженерных системах в здании, выполнения заявок собственников.

20. Работы по содержанию прилегающей территории, с элементами благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого здания (далее - прилегающая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеи свыше 5 см;
- очистка прилегающей территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка прилегающей территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле объекта, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на прилегающей территории;
- уборка крыльца и площадки перед входом в АТЦ.

21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка прилегающей территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле входа в АТЦ, и уборка контейнерных площадок, расположенных на прилегающей территории;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в АТЦ.

22. Организация диспетчерской службы (контрольно-пропускного режима) в соответствии с графиком работы АТЦ:

Офисная часть: с 07 часов 00 минут до 22 часов 00 минут,

Торговая часть: с 09 часов 00 минут до 20 часов 00 минут.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

№	Вид работ	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Ежедневно, утром и вечером
2.	Влажная уборка коридоров, холлов, вестибюлей, санузлов	Ежедневно, утром и вечером
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
4.	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно, утром и вечером
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раза в неделю
6.	Мытье окон	2 раза в год
7.	Уборка входных групп	1 раз в неделю
8.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	по мере загрязнения
9.	Влажная протирка подоконников	2 раза в месяц
10.	Влажная протирка отопительных приборов	по мере загрязнения
11.	Подметание паркинга	2 раза в неделю
12.	Влажная уборка паркинга	3 раза в год

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ В ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД ГОДА

№ п/п	Виды уборочных работ	Классы территорий				
		I	II	III	IV	V
1.	Подметание свежесвалившегося снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки			2 раза в сутки	
2.	Сдвигание свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки		3 раза в сутки	4 раза в сутки	
3.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки			
4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки		

5.	Очистка урн от мусора	-	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки
6.	Промывка урн	-	1 раз в месяц	
7.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в холодный период		
8.	Посыпка территорий песком	-	В дни с гололедицей	
9.	Перекидывание снега и скола	После сильных снегопадов		
10.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ
В ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД ГОДА**

№ п/п	Виды уборочных работ	Классы территорий					Территория без покрытия
		I	II	III	IV	V	
1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки		2 раза в сутки		1 раз в 2 суток
2.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток					1 раз в 2 суток
3.	Очистка урн от мусора	-	1 раз в 2 суток		1 раз в сутки		1 раз в сутки
4.	Промывка урн	-	2 раза в месяц		1 раз в неделю		2 раза в месяц
5.	Протирка указателей	5 раз в сезон					
6.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки					

Подписи сторон:

Управляющая организация:

Собственники:

Генеральный директор _____ /К.В. Демин/
м.п.

_____ / _____ /

Перечень коммунальных услуг и определение размера платы за коммунальные услуги

1. По настоящему договору Организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг*:

- 1.1. Холодное водоснабжение,
- 1.2. Горячее водоснабжение,
- 1.3. Водоотведение,
- 1.4. Электроснабжение,
- 1.5. Отопление.

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета, и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета уменьшается на начисленную исходя из нормативов потребления коммунальных услуг оплату за коммунальные услуги помещений, где отсутствуют приборы учета (п.4.5. договора). Оставшаяся после расчета сумма относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

* При отсутствии оборудования (в соответствии с проектом) или заключении собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями соответствующие жилищные и коммунальные услуги не предоставляются, плата за не предоставляемые услуги управляющей организацией не взимается.

Управляющая организация:

Собственники:

Генеральный директор _____ /К.В. Демин/
м.п.

_____ / _____ /

Порядок определения платы

1. Размер платы за содержание помещения на момент заключения договора:

п/п	Наименование	Размер оплаты (руб. с кв.м.)
1.	Размер платы за содержание помещения:	59,04
2.	Вывоз снега с прилегающей территории	по факту

2. Размер платы, указанный в п.1 настоящего приложения, определяются соглашением Сторон, сроком на один год, с момента утверждения общим собранием или индексации. Изменение размера оплаты производится в соответствии с п.4.7. настоящего Договора.

3. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов (электроснабжение, холодное водоснабжение) потребляемых при использовании и содержании общего имущества в АТЦ, определяются исходя из объема потребления коммунальных ресурсов.

Подписи сторон:

Управляющая организация:

Собственники:

Генеральный директор _____ /К.В. Демин/
м.п.

_____ / _____ /