**Договор**

**об оказании услуг/выполнении работ по**

**технической эксплуатации здания, расположенного по адресу:**

г. Москва, **ул. 2-я Мытищинская, д. 2, стр. 8**

г. Москва \_\_\_.\_\_\_.2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Кордис Хоум»** (ОГРН 1207700204029),именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице генерального директора Румянцева Артёма Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый/ая в дальнейшем **«Собственник»,** являющийся на основании выписки из ЕГРН №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.,выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, собственником(ами) нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенного на \_\_\_\_\_ этаже здания (далее – «Комплекс апартаментов») находящегося по адресу: г. Москва, ул. 2-я Мытищинская, д. 2, стр. 8, а также имеющий долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе апартаментов пропорционально площади принадлежащего ему(ей) помещения, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны» и «Сторона» по отдельности, заключили настоящий Договор об оказании услуг/выполнении работ по технической эксплуатации здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 2-я Мытищинская, д. 2, стр. 8 (далее – «Договор») о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Комплексе апартаментов (Протокол от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года № \_\_), оригинал которого хранится в офисе Управляющей организации, расположенном по адресу: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д.13, стр.1, 8 этаж, пом. II, комн. 55, офис 2, в целях выполнения работ/оказания услуг по технической эксплуатации Комплекса апартаментов для обеспечения функционирования помещений, надлежащего содержания общего имущества Комплекса апартаментов, а также предоставления коммунальных услуг/ресурсов собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Комплексе апартаментов и определены в настоящем Договоре.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления, а также требованиями соответствующих ГОСТов, СанПиНов, СНиПов и иных обязательных норм, действующих в момент выполнения работ и оказания услуг.

1.4. Термины, используемые в Договоре:

**«Апартамент»**  *-обособленное нежилое помещение, принадлежащее на праве собственности Собственнику и не относящееся к общему имуществу Комплекса апартаментов.*

**«Комплекс апартаментов»** -*комплекс, включающий в себя Апартаменты, нежилые помещения (коммерческие помещение), а также машино - места, расположенные по адресу: г. Москва, ул. 2-я Мытищинская, д. 2, стр. 8.*

**«Машино-место»** -*место,**ограниченное конструкционными элементами или линиями разметки и предназначенная для размещения транспортного средства.*

**«Общее имущество»** *- имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников Комплекса апартаментов, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к апартаментам и Машино-местам, тесно связанное с ними и следующие их судьбе. Перечень Общего имущества в Комплексе апартаментов приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.*

**«Собственник»** *- собственник нежилого помещений - и/или Машино - места в Комплексе апартаментов имеющий право на долю в Общем имуществе в Комплексе апартаментов.*

**«Коммунальные услуги»** -*холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами.*

**«Коммунальные ресурсы»** - *холодная вода, электрическая и тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг.*

**«Техническое обслуживание/Содержание»** - *содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Комплексе апартаментов в соответствии с требованиями Собственников, установленных в настоящем Договоре и с установленными нормативными правовыми актами РФ. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 3 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.*

**«Текущий ремонт»** -*ремонт Общего имущества в Комплексе апартаментов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Комплексе апартаментов, Общего имущества и объектов, прилегающих к территории Комплекса апартаментов в соответствии с требованиями Собственника, установленного в настоящем Договоре и действующего законодательства РФ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложение № 3 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.*

**«Плата за содержание помещения»** - *плата, взимаемая с Собственника за услуги и работы по, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем и предоставленные Коммунальные ресурсы.*

**«Доля участия»** - *доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Комплексе апартаментов, определяемая для расчета обязательных платежей за работы и услуги, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в них и потреблённые Коммунальные ресурсы в целях содержания и эксплуатации Общего имущества, прочие установленные общим собранием Собственников услуги и работы. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Апартамента к общей площади всех помещений в Комплексе апартаментов.*

**«Ресурсоснабжающие организации»** *– юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу Коммунальных ресурсов.*

**«Сервисные услуги»** *-услуги и работы, не включенные в Перечень работ и услуг по Содержанию, и перечень работ по Текущему ремонту, обязательство по исполнению которых Управляющей организацией и соответствующей оплаты Собственником установлено решением общего собрания собственников помещений в Комплексе апартаментов.*

**«Придомовая территория» -** *земельный участок, на котором расположен Комплекс апартаментов. Границы и размер земельного участка, определяются в соответствии с требованиями земельного и законодательства о градостроительной деятельности.*

|  |  |
| --- | --- |
| **«Элементы благоустройства»** | *-объекты, расположенные на Придомовой территории: отмостки, тротуары, проезды и их покрытие, ограждения, контейнерная площадка с оборудованием и инвентарём, малые архитектурные формы, урны, скамейки, садовая мебель.* |

**«Управляющая организация»**- *организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора Собственниками на выполнение функций по эксплуатации, техническому обслуживанию, Текущему ремонту и предоставлению Коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством РФ.*

**«Цели Договора»** -*обеспечение благоприятных и безопасных условий нахождения Собственника и иных лиц, на законных основаниях, пользующихся Апартаментами, в Комплексе апартаментов, надлежащего содержания Общего имущества Комплекса апартаментов.*

**2. Предмет Договора**

2.1. Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Комплексе апартаментов и предоставлять Коммунальные и иные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора, а также осуществлять иную направленную на достижение целей деятельность.

2.2. [Состав](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7038u1xFG) Общего имущества в Комплексе апартаментов, в отношении которого осуществляется техническая эксплуатация указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Комплексе апартаментов и объекты Общего имущества в нем, а также права распоряжения Общим имуществом Собственников помещений.

2.4. Условия настоящего Договора распространяется на всех Собственников помещений в Комплексе апартаментов.

2.5. Все работы по настоящему Договору проводятся Управляющей организацией за счет средств Собственников, полученных в рамках утвержденного тарифа (Приложение № 4), если иное решение не принято на общем собрание собственников помещений.

2.6. Стоимость выполняемых работ и услуг в месяц (в т.ч. затрат, произведенных для выполнения работ/услуг), по настоящему Договору, не может превышать сумму всех начислений, производимых всем Собственникам Апартаментов в соответствии с Приложением № 3, без учета Коммунальных услуг/ресурсов (ХВС, отопление, электроснабжение и т.д.). При необходимости проведения любых работ, стоимость которых превышает сумму начислений, указанных в настоящем пункте, Управляющая организация извещает об этом Собственников Апартаментов, инициирует общее собрание собственников помещений с вопросом повестки дня о необходимости проведения работ, утверждения сметы и размера целевого сбора. При не утверждении суммы расходов, указанные работы Управляющей организацией не выполняются.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. В течение 30 (Тридцати) календарных дней, с даты решения общего собрания собственников помещений в Комплексе апартаментов, оформленного Протоколом от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, провести комиссионное обследование (осмотр) Комплекса апартаментов на предмет выявления недостатков/повреждений (как в самом Комплексе апартаментов, так и на Придомовой территории) с составлением акта, с указанием перечня выявленных недостатков/повреждений, объема и сроков их устранения.

Проинформировать Собственников о составлении вышеуказанного акта путем направления Собственникам по эл. почте и размещению в почтовые ящики о принятых мерах и срока устранения выявленных недостатках.

В случае, если при осмотре/обследовании, Управляющей организацией будет выявлена необходимость в проведении работ, не предусмотренных настоящим Договором, такие работы будут проводиться после принятия решения Собственниками помещений на общем собрании. При этом в случае, если такое решение не будет принято Собственниками на общем собрании, ответственность за указанные в акте работы Управляющая организация не несет, а штрафные санкции, предъявленные Управляющей организации, в связи с невыполнением указанных работ по устранению выявленных недостатков, будут компенсироваться Собственниками в соответствии с их долей в общей площади помещений.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по технической эксплуатации Комплекса апартаментов и по надлежащему Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в соответствии с перечнем работ и услуг, согласованных в Договоре.

* + 1. В целях предоставления Коммунальных услуг заключать с Ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых Коммунальных услуг, если иное решение не принято Собственниками на общем собрании. В случае заключения договора между Собственниками помещений и Ресурсоснабжающими организациями, обязательства Управляющей организации по поставке соответствующего Коммунального ресурса прекращается с даты заключения такого договора, при этом внесение изменений или заключения дополнительного соглашения не требуется.
    2. Предоставлять иные услуги, предусмотренные соглашением Сторон или решением Общего собрания.
    3. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору перед третьими лицами.

3.1.6. Осуществлять техническую эксплуатацию Комплекса апартаментов в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой и в интересах Собственников помещений в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.7. Оказывать услуги и выполнять работы по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Комплексе апартаментов в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.8. Предоставлять Коммунальные услуги в Комплексе апартаментов в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.1.9. Принимать плату за услуги/работы оказанные/выполненные по Договору согласно настоящему Договору и на основании выставленного счета (платежного документа).

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в Комплексе апартаментов и уведомлять Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, принимать все необходимые меры для устранения аварии в следующие сроки:

-локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения Комплекса апартаментов не более чем в течение 30 (Тридцати) минут, с момента регистрации заявки/поступления звонка Собственника;

- ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения Комплекса апартаментов в течение 24 (Двадцати четырех) часов с момента регистрации заявки/поступления звонка Собственника;

- возобновление подачи коммунальных ресурсов (услуг) производится немедленно, после устранения причин аварийной ситуации;

3.1.11. Вести учет и хранить документацию (базы данных), полученную от предыдущей управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние здания (Комплекса апартаментов), в соответствии с результатами проводимых осмотров, которые проводятся Управляющей организацией не менее 1 (Одного) раза в год.

3.1.12. **Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора и управления по телефону: 8 985 750 78 00 в офисе Управляющей организации**.

3.1.13. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Комплекса апартаментов либо отдельных его сетей 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 капитального ремонта комплекса апартаментов. Решение о проведения капитального ремонта принимаются Собственниками помещений на общем собрании собственников помещений.

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

3.1.15. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг.

3.1.16. Информировать Собственника об изменении размера платы Ресурсоснабжающей организации за Коммунальные услуги (в том числе коммунальные ресурсы на содержание Общего имущества).

3.1.17. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов **до 10 (Десятого) числа месяца**, следующего за расчетным. Платёжные документы выставляются в электронном виде на адрес электронной почты Собственника, указанной в реквизитах настоящего Договора. По запросу Собственника платёжные документы выставляются в письменном виде путём направления указанных документов в почтовый ящик, расположенный в Комплексе апартаментов.

По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета, справки об отсутствии задолженности и иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.19. Принимать участие в приемке (вводе в эксплуатацию) индивидуальных приборов учета потребляемых Коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией показаний приборов.

3.1.20. По требованию Собственника, производить либо организовать проведение сверки платы по Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

3.1.21. На основании заявки Собственника, не позднее следующего рабочего дня с даты обращения, если иное не согласовано с Собственником, направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба Общему имуществу в Комплексе апартаментов или помещению(ям) Собственника.

3.1.22. Управляющая организация по окончании календарного года предоставляет Собственникам План проведения работ, а в течение первого квартала года, следующего за отчётным, представляет Собственникам Комплекса апартаментов отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) своевременного и в полном объёме внесения платы по Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за Коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В случае нарушения Собственников сроков внесения платы, предусмотренной настоящим Договором, производить начисления пени в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в Комплексе апартаментов, находящегося как в местах общего пользования (Общее имущество), так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение №2), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту инженерных сетей, расположенных внутри помещения Собственника, и коммуникаций, не относящихся к Общему имуществу в Комплексе апартаментов, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством РФ.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление Коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ при наличии задолженности по внесению платы по настоящему Договору.

3.2.8. Требовать допуска в Апартаменты в заранее согласованное с Собственником время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, расположенного внутри Апартамента Собственника, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления Коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.9. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности, предусмотренной п.3.2.8. Договора.

3.2.10. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении, грозящих повреждением Общему имуществу, другим помещениям/Апартаментам, ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в Апартаменты в присутствии правоохранительных органов, при этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования:

* составление комиссионного (с участием работника полиции и приглашением понятых) Акта о вскрытии помещения;
* по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии, Апартаменты должны быть закрыты и опечатаны;
* по завершении мероприятий, по ликвидации последствий аварии и закрытия Апартамента, составление Акта о событии, с указанием (описание) выявленного, возможных причин возникновения аварийной ситуации, предпринятых мер.

3.2.11. Осуществлять автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку персональных данных Собственника: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Совершать с персональными данными Собственника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством РФ. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора до даты расторжения (прекращения действия) Договора.

3.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за Помещение и Коммунальные услуги самостоятельно.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору, в т.ч. за Коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Комплексе апартаментов 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 (Двадцать четыре) часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети внутри Комплекса апартаментов;

б) не загромождать места общего пользования (в т.ч. проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути;

в) не допускать производства в Апартаменте работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества в Комплексе апартаментов;

г) твердые коммунальные отходы (ТКО), крупногабаритные отходы (КГМ) и строительный мусор выбрасывать исключительно в специально отведенных местах:

- ТКО размещать в контейнеры, расположенные на контейнерной площадке;

- КГО и строительный мусор размещать в бункеры, расположенные на прилегающей к Комплексу апартаментов территории;

д) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих Общее имущество Комплекса апартаментов;

е) не сбрасывать и не сливать в систему канализации (водоотведения) предметы и жидкости, приводящие к засорам системы канализации (водоотведения).

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 (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- об изменении объемов потребления ресурсов в 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 ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, расположенных внутри помещения Собственника, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, но относящегося к Общему имуществу, 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 Комплексе апартаментов.

3.3.7. Предоставить в Управляющую организацию (при заключении настоящего Договора) копии документов, подтверждающих право собственности на Помещение, а именно: Выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию прав и передаточный акт.

3.3.8. Ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учета электроэнергии, водоснабжения, теплоэнергии (при наличии) и предоставлять полученные данные в Управляющую организацию, в диспетчерскую службу или в личном кабинете Собственника на сайте Управляющей организации в период **с 20 по 25 числа каждого месяца.**

3.3.9. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.10. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое Помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, которое относится к Общему имуществу, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяцев, для проверки устранения недостатков предоставления Коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.11. В случае отказа в допуске в Помещение представителей Управляющей организации (в аварийных ситуациях) вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, возлагается на Собственника.

3.3.12. Обратиться в Управляющую организацию и совместно ввести в эксплуатацию индивидуальные приборы учета с оформлением акта ввода в эксплуатацию и пломбировкой приборов учета.

Своими силами и за свой счет обеспечить надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность, своевременную замену, покупку и поверку индивидуальных приборов учета если иное не предусмотрено законодательством РФ.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. 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 Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за услуги и/или работы по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Комплексе апартаментов в случае невыполнения полностью или частично указанных услуг и/или работ либо выполнения с ненадлежащим качеством.

**4. Цена Договора, порядок определения размера платы за услуги по Договору,**

**а также порядок внесения такой платы**

4.1. Размер платы Управляющей организации по настоящему Договору (Цена Договора) определяется как сумма платы:

- за услуги/работы, выполняемые Управляющей организацией согласно перечню работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору;

- за Коммунальные ресурсы (услуги), потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Комплексе апартаментов;

- за предоставление (потреблённые) в Апартаменте Коммунальные услуги (при условии, что у Собственника Помещения нет прямого договора с ресурсоснабжающей организацией).

4.2. Размер платы за Содержание и Текущий ремонт Общего имущества Комплекса апартаментов устанавливается в размере ставки, указанной в Приложении № 4 к настоящему Договору, и определяется в соответствии с долей в праве собственности в Общем имуществе пропорционально площади, принадлежащих Собственнику помещений, согласно ст. 249, 289 ГК РФ. Сумма ежемесячного платежа равно произведению ставки, указанной в Приложении № 4 к настоящему Договору, к количеству дней в месяце и к количеству кв.м. площади Апартамента, принадлежащего Собственнику.

Размер платы за Содержание и Текущий ремонт Общего имущества Комплекса апартаментов может быть изменен не чаще 1 (Один) раза в год на индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги, или в случае необходимости при проведении общего собрания собственников помещений в Комплексе апартаментов и утверждения нового размера платы.

4.3. Размер платы за холодную воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при использовании и Содержании Общего имущества в Комплексе апартаментов, за отведение сточных вод в целях Содержания Общего имущества в Комплексе апартаментов определяется в размере стоимости объемов Коммунальных ресурсов, рассчитанных исходя из фактического потребления Коммунальных услуг на общедомовые нужды, на основании показаний приборов учета или расчётным способом как разница между показаниями общедомового прибора учёта и всех начислений, произведённых в Апартаментах.

Решение общего собрания собственников помещений в Комплексе апартаментов не требуется в случае изменения размера платы в связи с изменением тарифов Ресурсоснабжающих организаций.

4.4. Размер платы за Коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Комплекса апартаментов общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления Коммунальных услуг или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.5. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.6. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании счета (платежных документов), выставленного Управляющей организацией.

4.7. Неиспользование Помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за Помещение и за отопление.

4.8. 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), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.9. Услуги Управляющей организации (сервисные услуги), не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

**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 Текущему ремонту Общего имущества в Комплексе апартаментов Сторонами подписывается [Схема](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7430u1xAG) разграничения ответственности между Управляющей организации и Собственником (Приложение № 2 к Договору).

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги по Договору, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в порядке и размере, установленном Договором и действующим законодательством РФ.

**6. Порядок изменения и расторжения Договора**

6.1. Настоящий Договор может быть, расторгнут/прекращен в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ:

* + 1. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иной управляющей организации, иного способа управления Комплексом апартаментов, о расторжении Договора управления.
    2. В судебном порядке.
    3. В связи с окончанием срока действия Договора.
    4. По инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением Собственников о расторжении за 60 (Шестьдесят) календарных дней.
  1. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией 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.

6.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**7. Особые условия**

7.1. 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 по месту нахождения Комплекса апартаментов (договорная подсудность).

7.2. Сторона, 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 независящие от Сторон обстоятельства, строительные и конструктивные недостатки, допущенные при строительстве Комплекса апартаментов.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (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.

7.4. 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. Срок действия Договора**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует в течении 1 (Одного) года.

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

**9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все [приложения](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7038u1xFG) к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

***Приложения:***

1. [*Состав*](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7038u1xFG) *общего имущества.*
2. *Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.*
3. [*Перечень*](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7138u1xEG) *услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в комплексе апартаментов.*
4. *Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества комплексе апартаментов.*

**10. Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан: (когда), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл. почта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Управляющая организация:ООО «Кордис Хоум»**  129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д.13, стр.1, 8 этаж, пом. II, комн. 55, офис 2  ОГРН 1207700204029 ИНН 9702018492  р/c 40702810102120002357 в АО «АЛЬФА-БАНК»  БИК 044525593, к/с 30101810200000000593 |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **А.В. Румянцев** |

**Приложение № 1**

к договору об оказании услуг/выполнении работ по

технической эксплуатации здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 2-я Мытищинская, д. 2, стр. 8

от 01.10.2021 года

**Состав**

**общего имущества**

1. Адрес: г. Москва, ул. 2-я Мытищинская, д. 2, стр. 8
2. Этажность: 3
3. Общая площадь помещений Собственников (не относящаяся к Общему имуществу) составляет – 852,7 кв.м.

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование элемента общего имущества** | **Параметры** |
| **I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования** | |
| **Общее имущество (вестибюли, холлы, лестничные площадки, лестница)** | Площадь \_\_\_ кв.м. |
| **Кровля** | Вид кровли: Фальцевая с внешним водостоком – не эксплуатируемая; Рулонная с деревянным настилом – эксплуатируемая.  **Не эксплуатируемая часть:** Материал – Металл; Площадь скатной крыши: 147,06 кв.м  **Эксплуатируемая часть:** Кровельный ковер – 121 кв.м.; Площадь – 121 кв.м. |
| **Двери** | Дверной блок металлический, противопожарный, окрашенный – 16 шт. |
| **Окна** | 8 шт. из профиля ПВХ. |
| **Вентиляция** | Естественная, обслуживающая помещения С/У и кухонь апартаментов. |
| **Водосточные желоба/водосточные трубы** | Внешний водосток: металлические трубы - 135 п.м., с электроподогревом. |
| **Система электроснабжения** | Электроснабжение комплекса с апартаментами осуществляется от встроенного вводно-распределительного устройства (ВРУ), расположенное на первом этаже первого подъезда. Электроснабжение ВРУ предусматривается по одной кабельной линии, без резервирования.  Расчетная нагрузка: Ру=90,5кВт;  Прибор учета (вводной): 1 шт; Меркурий 234  Распределение на подъезды происходит через 2 главных распределительных щита с автоматическими выключателями IEK ВА88-33 (160A).  Система электроснабжения включает в себя:   * Магистральные сети; * Щиты этажные распределительные; * Арматура осветительная; * Установочные изделия. |
| **Система теплоснабжения и отопления** | Отопление: Жилая часть трубопроводы полипропиленовые.  Тепловой узел: расположен в техническом помещении под лестницей первого подъезда  Температурный график системы отопления 90-70ºС.  Оборудование теплового узла:   * Теплосчетчик – «ТеРосс-ТМ», Производитель: ООО «Техно-Терм»; * Преобразователь расхода, давления и температуры, производитель ООО «Техно-Терм» - 2 шт.;   Циркуляционный насос. Производитель: «GRUNDFOS» (установлен в техническом приямке под контейнерной площадкой);   * Задвижка чугунная: 3 шт.; * Кран шаровый фланцевый: 3 шт. (установлены в техническом приямке под контейнерной площадкой); * Фильтр грязевик фланцевый: 1 шт.; * Клапан балансировочный ручной: 1 шт.; * Кран шаровый стальной: 2 шт. |
| **Система водоснабжения** | ХВС: городская, без повысительной станции. |
| **Радиаторы в местах общего пользования** | Регистр вертикальный: 2 шт.; Радиатор биметаллический: 8 шт. |
| **Трубопроводы холодной воды** | Диаметр ø20 мм, полипропилен. |
| **Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения** | Шар крановый на магистральном трубопроводе: 4 шт. |
| **Канализация. Трубопроводы** | Хозяйственно-бытовая канализация: Трубопровод ПВХ ø100 мм. |
| **Другое оборудование** | **Система пожарной сигнализации:**   * Пульт управления «С2000-М»: 1 шт.; * Блок контроля и индикации «С2000-БКИ»: 1 шт.; * Прибор приемно-контрольный «С2000-КДЛ»: 1 шт.; * Адресный релейный модуль «С2000-СП1: 1шт.; * Извещатель дымовой оптико-электронный ДИП-34А: 52 шт.; * Извещатель пожарный ручной адресный ИПР 513-3АМ: 8 шт.; * Блок оповещения Inter-M PAM-340A: 1 шт.; * Оповещатель охранно-пожарный речевой: 8 шт.; * Оповещатель охранно-пожарный световой: 14 шт.; * Источник бесперебойного питания: 1 шт.; * Аккумуляторная батарея 12в: 1шт.   **Ворота откатные с электрическим приводом и блоком управления «FAAC»**: 1 шт.  **Система охранного телевидения:**   * IP видеокамера Hikvision: 8 шт.; * IP видеорегистратор Hikvision: 1шт.; * Жесткий диск: 1 шт.;   **Система домофонной связи:**   * Вызывная панель многоабонентская «Metakom»: 3шт.; * Блок коммутации «Metakom»: 3 шт.; * Кнопка выхода: 3 шт.; * Замок электромагнитный: 3 шт.; * Источник питания «Metakom»: 3 шт.; * Абонентское аудио устройство консьержа: 1 шт. |
| **II. Земельный участок, входящий в состав Общего имущества** | |
| **Общая площадь** | Площадь земельного участка (эксплуатируемая):  в том числе:  \_ Асфальтное покрытия — 700 м2;  \_ Тротуарная плитка — 254 м2. |
| **Элементы благоустройства** | **МАФ:**   * Скамейки: 2 шт.; * Кресло садовое (пластиковое): 12 шт.; * Стол садовый (пластиковый): 6 шт.; * Качели садовый (типа «кокон»): 2 шт. |
| **Ливневая сеть** | Люки: 2  Приемные колодцы: 2;  Ливневая канализация: насос погружной (1 шт.). |

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация**  **ООО «Кордис Хоум»** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  (Подпись) (Фамилия, инициалы) | **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.В. Румянцев/**  М.П. |

**Приложение № 2**

к договору об оказании услуг/выполнении работ по

технической эксплуатации здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 2-я Мытищинская, д. 2, стр. 8

от 01.10.2021 года

**Акт**

**разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность**

**инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Собственником.**

Границей эксплуатационной ответственности Сторон и разграничением ответственности по содержанию сетей и оборудования, относящегося к общему имуществу в Строении, а также сетей и оборудования, относящегося к имуществу Собственника, является:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Система** | **Эксплуатационная ответственность**  **Управляющей организации** | **Эксплуатационная ответственность Собственника** |
| 1 | **Горячее и холодное водоснабжения** | Трубопровод и ответвление до первого запорного устройства (отключающего шарового крана/вентиля), установленного на отводе от транзитного стояка водоснабжения. | Сети и оборудование, смонтированные после первого запорного устройства в технической нише в помещении Собственника. Первый отключающий шаровый кран, установленный на отводе от транзитного стояка водоснабжения. |
| **1.1** | 6  5  4  2  1  3  УО  Собственник  Сантехническая ниша в апартаменте  1- Стояк ХВС.  2- Граница эксплуатационной ответственности.  3- Кран шаровой.  4- Фильтр грубой очистки.  5- Водосчетчик ХВС  6- Трубопровод на гребенку. | | |
| **2** | **Канализация** | Первый раструб ответвления тройника транзитного стояка. | Сети и оборудование, смонтированные в помещении Собственника. |
| **2.1** | Заказчик  УО  3  4  1  2  1- Общедомовой канализационный стояк.  2- Граница эксплуатационной ответственности.  3- Стыковое соединение.  4- Квартирная канализация. | | |
| **3** | **Электрооборудование** | Магистральные линии до вводных клемм первого отключающего устройства в электрощите, расположенный в МОП. | Сети и оборудование, смонтированное после первого отключающего устройства в МОП. |
| **3.1** | 1  4  2  5  3  6  Собственник  УО  1- Общедомовой стояк электроснабжения.  2- Граница эксплуатационной ответственности.  3- Электрический щиток, расположенный в нише МОП.  4- Вводная клемма однополюсного отключающего устройства в электрощите МОП.  5- Однополюсное отключающее устройство.  6- Кабель к электросчетчику. | | |
| **4** | **Отопление** | Магистрали и оборудование до первого запорного устройства (отключающего шарового крана/вентиля), установленного на отводе от транзитного стояка отопления. | Сети и оборудование, смонтированные после первого запорного устройства в помещении Собственника. |
| **4.1** | Апартамент  1  2  4  3  3  5  УО  Собственник  1- Стояк подачи теплоносителя.  2- Стояк отвода теплоносителя.  3- Запорные краны.  4- Радиатор отопления.  5- Граница эксплуатационной ответственности. | | |
| **5** | **Домофонная связь** | Точка присоединения подводящего квартирного кабеля абонентского устройства к общедомовому кабелю. | Сети и оборудование, смонтированное после клеммы подключения в МОП и в помещении Собственника. |
| **5.1** | Собственник  УО  4  2  3  5  1  6  1- Общедомовой слаботочный стояк.  2- Граница эксплуатационной ответственности.  3- Клемма в распределительном этажном щите.  4- Этажная распределительная колодка.  5- Кабель от колодки до абонентского аудиоустройства.  6- Квартирное аудиоустройство. | | |
| **6** | **Строительные конструкции** | Места общего пользования, несущие конструкции здания, в т.ч. внутри помещения Собственника | Внутренняя поверхность стен помещений Собственника, оконные заполнения и входная дверь в помещение Собственника, пол и потолок помещений Собственника. |
| **7** | **Вентиляция** | От магистрального воздуховода – до первого стыкового соединения (включительно). | Система воздуховодов, смонтированная после первого стыкового соединения в помещении Собственника. |
| **7.1** | Собственник  УО  1- Магистральный воздуховод.  2- Граница эксплуатационной ответственности.  3- Стыковое соединение.  4- Квартирный воздуховод.  2  3  4  1 | | |
| **8** | **Пожарная сигнализация** | До ввода в помещение по внешней поверхности стены помещения | Сети и оборудование, смонтированное в Помещении Собственника. |

Собственник несет ответственность за работу инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с Управляющей организацией (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, нарушающих предусмотренный, технической документации порядок распределения коммунальных ресурсов в комплексе, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **Собственник:** | **Управляющая организация**  **ООО «Кордис Хоум»** | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **(**Подпись) (Фамилия, инициалы) | **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.В. Румянцев/**  **М.П.** | |  |
|  |  |

**Приложение № 3**

к договору об оказании услуг/выполнении работ по

технической эксплуатации здания, расположенного по адресу:г. Москва, ул. 2-я Мытищинская, д. 2, стр. 8

от 01.10.2021 года

**Перечень**

**услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Комплексе апартаментов,**

**расположенном по адресу: г. Москва, ул. 2-я Мытищинская, д. 2, стр. 8**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ (услуг)\*** | **Планируемая периодичность работ (услуг)** |
| **1** | **2** | **3** |
| **1** | **Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества комплекса.** | |
| 1.1 | Влажная уборка лестничных площадок и маршей | Два раза в неделю |
| 1.2 | Уборка Машино-мест и прилегающего паркинга | 1 раз в неделю |
| 1.3 | Мытье окон, расположенных в подъездах, с внутренней части комплекса. | 2 раза в год |
| 1.4 | Влажная протирка плафонов, расположенных в местах общего пользования. | 1 раз в месяц |
| 1.5 | Влажная протирка дверных полотен, расположенных в местах общего пользования (кроме входных дверей в апартаменты). | 1 раз в неделю |
| 1.6 | Влажная протирка подоконников, расположенных в местах общего пользования. | 1 раз в месяц |
| 1.7 | Влажная протирка шкафов для электросчетчиков. | 1 раз в 3 месяца |
| 1.8 | Влажная протирка отопительных приборов, расположенных в местах общего пользования. | 1 раз в месяц |
| 1.9 | Влажная протирка почтовых ящиков, расположенных в местах общего пользования | 1 раз в неделю |
| 1.10 | Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения. | 2 раза в год или в течении 1 рабочего дня с момента обнаружения засора |
| 1.11 | Прочистка водоприемной воронки внутреннего металлического водостока от засорения | 2 раза в год или в течении 1 рабочего дня с момента обнаружения засора |
| 1.12 | Дератизация помещений в местах общего пользования | По мере необходимости |
| 1.13 | Дезинсекция помещений в местах общего пользования |
| **2** | **Работы по Содержанию Общего имущества** | |
| **2.1** | **Фундамент** | |
| **2.1.1** | **Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков:** | |
| 2.1.1.1 | Фундаментов | Осмотр и выполнение работ 1 раз в год |
| По итогам осмотра работы включаются в текущий ремонт, выполняемый в весенне-осенний период |
| 2.1.1.3 | Отмосток | Осмотр и выполнение работ 1 раз в год |
| По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта в весенне-осенний период |
| 2.1.1.4 | Входов | Осмотр и выполнение работ 1 раз в год |
| По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта в весенне-осенний период |
| **2.1.2** | **Стены и фасад** | |
| 2.1.2.1 | Ремонт фасадов | Осмотр и выполнение работ 1 раз в год |
| По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта в весенне-осенний период |
| 2.1.2.3 | Локальная окраска фасадов | Осмотр и выполнение работ 1 раз в год |
| По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта в весенне-осенний период |
| 2.1.2.6 | Ремонт и восстановление домовых знаков и уличных указателей | Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.1.2.7 | Восстановление гидроизоляции стен | По необходимости включаются в план текущего ремонта |
| 2.1.2.8 | Ремонт фасадного освещения | По мере необходимости |
| **2.1.3** | **Перекрытия** | |
| 2.1.3.1 | Заделка швов и трещин | Осмотр и выполнение работ 1 раз в год |
| По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта в весенне-осенний период |
| 2.1.3.2 | Укрепление и окраска | Осмотр и выполнение работ 1 раз в год |
| По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта в весенне-осенний период |
| **2.1.4** | **Крыши** | |
| 2.1.4.1 | Ремонт элементов внутреннего водостока | Плановый осмотр и выполнение работ 1 раз в год в весенне-осенний период |
| Осмотры по обращениям |
| Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.1.4.2 | Ремонт элементов парапетных крышек и металлических ограждений | Осмотры по обращениям |
| Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.1.4.3 | Ремонт освещения | По мере необходимости |
| 2.1.4.5 | Ремонт вентиляции | Плановый осмотр 1 и выполнение работ раз в год |
| Осмотры по обращениям |
| Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.1.4.6 | Восстановление гидроизоляции кровли | Осмотр и выполнение работ 1 раз в год в весенне-осенний период |
| **2.1.5** | **Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери** | |
| 2.1.5.1 | Ремонт дверей в помещениях общего пользования | Плановый осмотр и выполнение работ 1 раз в месяц |
| Устранение по мере обнаружения дефектов в течение 30 дней с даты обнаружения |
| 2.1.5.3 | Ремонт окон в помещениях общего пользования | Плановый осмотр 1 раз в месяц |
| Устранение по мере обнаружения дефектов в течение 30 календарных дней |
| 2.1.5.5 | Текущий ремонт доводчиков | Плановый осмотр и выполнение работ 1 раз в месяц |
| Устранение по мере обнаружения дефектов в течение 10 календарных дней |
| **2.1.6** | **Лестницы** | |
| 2.1.6.2 | Восстановление лестниц в местах общего пользования | Осмотр и выполнение работ 1 раз в год |
| По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.1.6.3 | Ремонт технических и вспомогательных помещений | Осмотр и выполнение работ 1 раз в год |
| По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| **2.1.7** | **Ремонт технических помещений** | |
| 2.1.7.1 | Утепление перекрытий в технических помещениях | При необходимости в рамках подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период. |
| 2.1.7.2 | Утепление трубопроводов в технических помещениях | При необходимости в рамках подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период. |
| **3** | **Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества** | |
| 3.1 | Укрепление колен | Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 3.2 | Консервация системы центрального отопления | После окончания отопительного периода |
| 3.3 | Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| 3.4 | Ремонт и утепление водоразборных кранов | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| 3.5 | Проведение технических осмотров систем водопровода и канализации, центрального отопления, электротехнических устройств, вентиляционных каналов | Согласно технологическим картам и графику ППР |
| 3.6 | Ремонт неисправностей в системах водопровода и канализации, центрального отопления, электротехнических устройств, вентиляционных каналов. | По мере необходимости, при обнаружении во время плановых осмотров |
| 3.7 | Проверка исправности канализационных вытяжек | Плановый осмотр 1 раз в год. Осмотры по обращениям. Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 3.8 | Восстановление гидроизоляции трубопроводов | В рамках подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| 3.9 | Прочистка канализационного лежака | По мере необходимости |
| 3.10 | Проверка заземления оболочки электрокабеля | Согласно требованиям технических регламентов |
| 3.11 | Проверка изоляции проводов | Согласно требованиям технических регламентов |
| 3.12 | Замеры сопротивления | Согласно требованиям технических регламентов |
| 3.13 | Поверка коллективных приборов учета ресурсов: ХВС, отопления, электроснабжения | Согласно требованиям технических регламентов |
| 3.14 | Ремонт коллективных приборов учета ресурсов: ХВС, отопления, электроснабжения | По мере необходимости, при обнаружении неисправностей во время плановых осмотров |
| 3.16 | Восстановление работоспособности центрального отопления, с выполнением наладочных регулировочных работ, ликвидацией не прогревов и неисправностей в апартаментах | По мере необходимости, при обнаружении неисправностей во время плановых осмотров |
| 3.17 | Восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков | По мере необходимости, при обнаружении неисправностей во время плановых осмотров |
| 3.18 | Восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением сантехоборудования, расположенного в помещении Собственника | По мере необходимости, при обнаружении неисправностей во время плановых осмотров |
| 3.19 | Замена и восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования за исключением, оборудования, расположенного в помещении Собственника | По мере необходимости, при обнаружении неисправностей во время плановых осмотров |
| 3.20 | Осмотр и техническое обслуживание автоматических ворот | Согласно технической документации |
| 3.21 | Ремонт и устранение неисправностей автоматических ворот | По мере необходимости, при обнаружении во время плановых осмотров |
| 3.22 | Ремонт и устранение неисправностей домофонного оборудования (за исключением внутриквартирных устройств и приборов) | По обращениям |
| 3.23 | Осмотр и техническое обслуживание системы видеонаблюдения | Согласно технической документации |
| 3.24 | Ремонт и устранение неисправностей системы видеонаблюдения | По мере необходимости, при обнаружении во время плановых осмотров |
| **4** | **Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности, входящих в состав Общего имущества** | |
| 4.1 | Осмотр и проверка работоспособности пожарной сигнализации и оповещения | Согласно технологическим картам и графику ППР (не менее 1-го раза в месяц) |
| 4.2 | Замена и восстановление работоспособности элементов пожарной сигнализации и оповещения | В течение 5 суток после обнаружения |
| **5** | **Вывоз ТБО, снега, очистка кровли от снега, сбивание сосулек – по мере необходимости. Указанные работы не входят в стоимость, работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором, и выполняются за отдельную плату, с последующим перевыставлением фактических затрат на Собственников помещений.** | |

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация**  **ООО «Кордис Хоум»** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  (Подпись) (Фамилия, инициалы) | **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.В. Румянцев/**  М.П. |

**Приложение № 4**

К Договору об оказании услуг/выполнении работ по

технической эксплуатации/управлению зданием, расположенным по адресу:

г. Москва, ул. 2-я Мытищинская, д. 2, стр. 8

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ года

**Размер платы за Содержание и Текущий ремонт Общего имущества Комплекса апартаментов,**

**расположенного по адресу:** г. Москва, **ул. 2-я Мытищинская, д. 2, стр. 8**

**Для нежилых помещений (апартаментов/коммерческих помещений) коммерческие помещения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование услуг** | **Размер платы, руб. без НДС с**  **1 кв. метра площади помещения, в день** |
| **1** | **Содержание и Текущий ремонт, обеспечение охраны Общего имущества Комплекса апартаментов и прилегающей территории, в том числе:** | **7 рублей 63 копеек за 1 кв. м. в день** |
| 1.1 | Сбор, накопление, вывоз мусора (ТБО – твёрдых бытовых отходов) \* | 0 рублей 25 копеек за 1 кв. м. в день |
| **2** | **Коммунальные услуги (ХВС, ХВС для ГВС, подогрев воды для ГВС, водоотведение, отопление и электроснабжение (в т.ч. Общего имущества).** | **По тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы.** |
| **ИТОГО:** | | **\*\*** |

\* Плата за услугу начисляется до даты ввода в действие регионального оператора по обращению с ТКО

\*\* **\***Без учета стоимости коммунальных услуг(ХВС, ХВС для ГВС, подогрев воды для ГВС, водоотведение, отопление и электроснабжение (в т.ч. Общего имущества), утверждаемых органами местного самоуправления.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация**  **ООО «Кордис Хоум»** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  (Подпись) (Фамилия, инициалы) | **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.В. Румянцев/**  М.П. |