

Договор Бр - ____
управления (обслуживания) подземного паркинга

город Красногорск, Московской области

«___» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Дирекция эксплуатации зданий «Брусчатый», именуемое в дальнейшем «**Управляющий, управляющая организация**», в лице генерального директора Крючкова Андрея Александровича действующего на основании Устава с одной стороны, и _____, собственник нежилого помещения – машиноместа № ____ общей площадью ____ кв.м. в подземном паркинге многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, г. Красногорск, ул. Народного Ополчения, дом № 2Б (далее - «Объект», «Дом», «Паркинг», «Многokвартирный дом»), именуемый в дальнейшем «Владелец», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1.** Цель заключения Договора: предоставление коммунальных и иных услуг Владельцам с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования машиноместами в Паркинге и надлежащего содержания общего имущества Паркинга.
- 1.2.** Управляющий по заданию Владельца в течение согласованного в Договоре срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества Паркинга, содержанию и благоустройству придомовой территории, а также предоставлять коммунальные и эксплуатационные услуги Владельцу, далее - «Обслуживание», в соответствии с указанным в п. 2.1. Договора перечнем работ и услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Паркингом деятельность.
- 1.3.** Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющим, может производиться по решению Общего собрания собственников помещений Многоквартирного Дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.
- 1.4.** Состав общего имущества Паркинга Многоквартирного Дома указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 1.5.** Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем.

2. Права и обязанности сторон

- 2.1.** Управляющий по Договору обеспечивает своими силами и/или с привлечением третьих лиц работы и услуги по управлению Паркингом в соответствии со Сметой утвержденной на общем собрании собственников помещений и являющейся приложением №1 к настоящему Договору.
- 2.2.** Перечень услуг и работ в отношении Паркинга определяется с учетом конструктивных элементов Дома, наличия и состава внутридомовых инженерных систем, наличия земельного участка, геодезических и природно-климатических условий расположения Дома. Управляющий может оказывать Владельцу дополнительные платные услуги, не входящие в предусмотренный договором перечень по заявлению Владельца.
- 2.3. Управляющий обязуется:**
 - 2.3.1.** Осуществлять Обслуживание Паркинга в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, инструкций, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
 - 2.3.2.** Хранить и вести соответствующую техническую документацию на Паркинг.
 - 2.3.3.** Не позднее, чем за 3-е суток, предупреждать Владельца о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в Доме, путем размещения соответствующей информации на досках объявлений при въезде в Паркинг.
 - 2.3.4.** Представлять интересы Владельца и лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.
 - 2.3.5.** Предоставлять Владельцу (по запросам) ежегодный отчет о выполнении Договора в течение первого квартала года следующего за отчетным.
 - 2.3.6.** Организовывать прием Владельцев нежилых помещений в Паркинге по вопросам, касающимся Обслуживания Паркинга.
 - 2.3.7.** Представлять Владельцу предложения о необходимости проведения капитального ремонта Паркинга либо отдельных его частей 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 Паркинга.
 - 2.3.8.** Публично не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся персональных данных Владельца, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, включая запросы правоохранительных и иных компетентных органов.
 - 2.3.9.** Предоставлять или организовывать предоставление Владельцу или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Паркингом, содержания и ремонта общего имущества Паркинга.
 - 2.3.10.** Информировать Владельца о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения таких недостатков, в том числе путем размещения соответствующей информации на досках объявлений при въезде в Паркинг.
 - 2.3.11.** В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Владельца о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.3.12. Информировать в письменной форме Владельца об изменении размера платы по Договору не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и/или изменения размера платы по Договору, установленной в соответствии с разделом 4 Договора.

2.3.13. По требованию Владельца производить либо организовывать проведение сверки платы по Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

2.4. Владелец обязуется:

2.4.1. Использовать принадлежащее ему помещение и общее имущество Паркинга в соответствии с действующими нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

2.4.2. Пользоваться имуществом в Паркинге в соответствии с его назначением.

2.4.3. В целях обеспечения пожарной безопасности запрещается хранить легко воспламеняющиеся жидкости, горючие жидкости, авторезину, горючие вещества и материалы, а также негорючие вещества в сгораемой упаковке.

2.4.4. В подземных автостоянках не допускается разделение машиномест перегородками на отдельные боксы.

2.4.5. Своевременно и полностью оплачивать обслуживание в сроки и в порядке, указанные в разделе 4 Договора.

2.4.6. Обеспечить доступ представителей Управляющего к нежилым помещениям (машиноместам) Паркинга, а также в места общего пользования для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, снятия показаний индивидуальных приборов учета, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях, находящихся в ответственности Управляющего. В случае аварии инженерных систем в нежилом помещении Владельца обеспечить незамедлительный доступ работникам аварийных бригад Управляющего в нежилые помещения в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя.

2.4.7. Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от расположенного на машиноместе автомобиля, на случай отсутствия Владельца для обеспечения безопасности при возникновении аварийных ситуаций. В случае невыполнения Владельцем данного обязательства, Управляющий вправе в случае аварии инженерных систем осуществить перемещение автомобиля Владельца с составлением соответствующего акта с привлечением сотрудников полиции, если Управляющий основательно полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным и создается угроза безопасности и/или ущерба третьим лицам.

2.4.8. Соблюдать общественный порядок на территории Паркинга:

2.4.9. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в Паркинге.

2.4.10. Не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 часов.

2.4.11. Выполнять решения общего собрания собственников помещений Дома, даже если Владелец не принимал участия или голосовал против такого решения.

2.5. Управляющий вправе:

2.5.1. Заключать договоры на выполнение отдельных работ и услуг, оговоренных в п.2.1. Договора с юридическими и физическими лицами по своему выбору во исполнение данного Договора и в интересах Владельца.

2.5.2. Заключать от своего имени договоры с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с действующим законодательством, обеспечивающие предоставление коммунальных и иных услуг Владельцам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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

2.5.4. В случае аварий в жилых и нежилых помещениях Владельца в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.

2.5.5. При изменении площадей и/или назначения и/или конфигурации нежилых помещений Владельца, производить перерасчет размера оплаты обслуживания по Договору, с даты получения Управляющим соответствующих документов.

2.5.6. Представлять интересы Владельца, связанные с использованием, содержанием и ремонтом общего имущества Дома и придомовой территории, в отношениях с третьими лицами.

2.5.7. Требовать от Владельца внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.5.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Владельцу в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством, в том числе в случаях невнесения (не полного внесения) Владельцем платы по Договору.

2.5.9. Организовать за счет Владельца информирование последнего об имеющейся задолженности перед Управляющим посредством телефонной связи (автоинформатор), а также иными способами.

2.5.10. При обращении Владельца оказать услуги по уведомлению собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания, обеспечить ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании, путем размещения ее на стендах в лифтовом холле каждого подъезда многоквартирного дома, также за отдельную плату подготовить формы документов, необходимых для регистрации участников собрания, осуществить поиск и подготовку помещений для проведения собрания, регистрацию участников собрания, оформить документально принятые решения на общем собрании; довести до сведения собственников помещений в многоквартирном доме принятые на собрании решения путем размещения ее на стендах.

2.6. Владелец вправе:

2.6.1. Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ по Договору.

2.6.2. Инициировать проведение Общего собрания собственников помещений Дома согласно действующему законодательству в течение всего периода действия настоящего Договора. Решения Общего собрания собственников помещений дома по всем вопросам управления и обслуживания дома являются обязательными для Управляющего и

для всех собственников помещений дома, если они не противоречат действующему законодательству.

2.6.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

2.6.4. Застраховать свою гражданско-правовую ответственность в период проведения строительно-отделочных работ.

2.6.5. Размещать на придомовой территории личный автотранспорт в количестве, достаточном для личных потребностей (ограничения в количестве личного, служебного автотранспорта могут устанавливаться решениями собственников помещений дома и Управляющим в интересах Владельцев помещений Дома).

2.6.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим своих обязательств по Договору в соответствии с нормами действующего законодательства.

2.7. Владелец поручает, а Управляющий принимает на себя обязательства по поиску потенциальных арендаторов для передачи в пользование третьих лиц Общего имущества (размещение оборудования и рекламы, предоставление в пользование помещений и т.д.), с последующим использованием полученных денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на цели, устанавливаемые Владельцем;

2.8. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома Управляющий обеспечивает ограниченный доступ в Многоквартирный дом (охрана) путем привлечения третьих лиц, в том числе сотрудников Управляющего либо сторонних физических или юридических лиц, за дополнительную плату.

3. Порядок расчетов

3.1. Цена Договора рассчитывается, в соответствии с долей Владельца в праве собственности на общее имущество в Доме, пропорционально принадлежащему Владельцу помещению. Цена Договора состоит из:

- стоимости Обслуживания Паркинга согласно Смете (Приложение №1);
- возмещение затрат на коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества Паркинга;
- стоимости дополнительных услуг.

Размер возмещения затрат на коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества Паркинга рассчитывается Управляющим ежемесячно на основании договоров, заключенных Управляющим на предоставление коммунальных услуг по установленным уполномоченным органом тарифам.

3.2. Размер ежемесячной платы за обслуживание и размер возмещения затрат на коммунальные услуги необходимые для содержания общего имущества Паркинга приводится Управляющим в платежных документах.

3.3. Управляющий ежемесячно направляет Владельцу платежные документы до 1 (первого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем путем вручения представителю Владельца, который обязуется самостоятельно получить платежный документ у Управляющего.

3.4. Плата за обслуживание вносится Владельцем ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Владелец вправе осуществить платежи предоплатой с последующим перерасчетом платежей Управляющим при необходимости. Датой оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию общедомового имущества в многоквартирном доме является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

3.5. Управляющий вправе в одностороннем порядке изменять стоимость Обслуживания по настоящему Договору на следующих основаниях:

- в соответствии с изменениями тарифов (регулируемых цен) на коммунальные услуги с момента их введения в действие уполномоченными органами;

- в соответствии с изменением фактических затрат по обслуживанию Дома не чаще одного раза в год. При этом Управляющий предоставляет Владельцу соответствующий обоснованный расчет.

При не согласии Управляющего с решением общего собрания об установлении размера платы за обслуживание, Договор может быть прекращен в результате смены Управляющего согласно условиям Договора, а также в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.6. Владелец обязуется оплачивать обслуживание согласно Договору, при этом плата за первые 4-е месяца вносится Владельцем Управляющему одновременно с принятием помещения по акту от Застройщика многоквартирного дома. По истечении 4-х месячного срока с даты введения многоквартирного дома в эксплуатацию Управляющий производит перерасчет платежей Владельца.

3.7. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по Договору осуществляется в соответствии со ст.319 Гражданского кодекса РФ.

3.8. Услуги Управляющего, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату.

3.9. Неиспользование помещений Владельцем не является основанием невнесения платы по Договору.

3.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги могут быть изменены в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.11. Проведение капитального ремонта Дома и/или начисления в фонд капитального ремонта производятся после принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений Дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Размер отчислений на капитальный ремонт указывается в платежных документах отдельной строкой.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

4.2. В случае нарушения Владельцем, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования помещениями Паркинга, санитарного содержания мест общего пользования, нарушения правил эксплуатации инженерного оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб, Владелец возмещает такой ущерб в полном объеме.

4.3. Владелец несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за обслуживание, в том числе и за

внесение таких платежей третьими лицами. При невыполнении Владельцем принятых на себя обязательств по оплате обслуживания в установленный Договором срок он выплачивает Управляющему неустойку в виде пеней в размере, установленном действующим законодательством, по письменному требованию Управляющего. Уплата пеней не освобождает Владельца от выполнения обязательств по оплате основного долга.

4.4. Ответственность за ликвидацию последствий аварии либо иных повреждений, происшедших по вине Владельца, членов его семьи, его работников или гостей, возлагается на Владельца.

4.5. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющего, возлагается на Управляющего.

4.6. Суммы компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого Сторонами не позднее трех рабочих дней с момента происшествия. В случае отказа Владельца от подписания Акта, Управляющий производит запись об этом в Акте.

4.7. При не предоставлении отдельных услуг или невыполнении работ, перечисленных в п.2.1. Договора, Владелец информирует об этом Управляющего путем подачи ему письменного заявления, которое рассматривается Управляющим в течение 10 рабочих дней с момента подачи, после чего Владелец вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору. Письменные заявления Владельца по иным вопросам рассматриваются Управляющим в течение 30 календарных дней.

4.8. В случае уклонения Владельца от оплаты обслуживания по Договору Управляющий вправе, предварительно известив Владельца, приостановить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством и требовать от Владельца выплаты пени в размере, предусмотренном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. Форс-мажор

5.1. Управляющий, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, военные перевороты, террористические акты, стихийные бедствия, землетрясения, наводнения, пожары, резкие температурные колебания, эпидемии, гражданские волнения, забастовки, изменения законодательства, предписания, приказы или иные административные вмешательства со стороны государственных органов и учреждений или какие-либо другие постановления, административные или правительственные ограничения и иные независимые от Сторон обстоятельства, повлекшие изменения условий выполнения настоящего Договора. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы настоящий Договор может быть пересмотрен по взаимному соглашению Сторон.

5.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору на период действия форс-мажорных обстоятельств, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков, ущерба.

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

6. Другие условия

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 3-х месяцев с последующей пролонгацией до момента утверждения настоящего договора на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома на срок 5 (пять) лет либо до дня расторжения настоящего договора по основаниям установленным действующим законодательством.

6.2. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. Количество пролонгаций Договора не ограничено.

Письменное заявление Владельца о прекращении Договора должно быть одобрено общим собранием собственников либо уполномоченным собранием лицом. В этом случае Управляющий прекращает обслуживание Дома согласно п.7.7 Договора.

6.3. При прекращении Договора обязательства по нему прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между Сторонами.

6.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Владельца в случае отчуждения жилых и нежилых помещений Владельцем путем уведомления Управляющего о произведенных действиях и приложением соответствующего документа и оплаты Владельцем всех задолженностей по Договору на дату расторжения Договора.

6.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, о чем Владельцы должны быть предупреждены не позже чем за 60 (шестьдесят) дней до прекращения Договора, в случае, если Владельцы приняли иные условия управления Домом при рассмотрении вопроса о пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющего по его решению.

6.6. При переходе прав собственности на часть (долю) указанной в преамбуле Договора жилых и нежилых помещений Владелец и собственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющим по Договору.

6.7. При смене Управляющего по решению Общего собрания собственников Дома Договор прекращает свое действие, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позднее, чем за 60 дней до прекращения Договора путем предоставления Управляющему копии протокола решения общего собрания. В случае если Управляющий вынужденно

продолжает обслуживать дом после прекращения Договора, Владелец обязан производить оплату обслуживания Управляющему в полном размере до фактического окончания обслуживания. В случае вынужденного обслуживания Управляющий вправе сократить дополнительные услуги Владельцу в одностороннем порядке до объема государственного муниципального жилого/нежилого фонда, установленного действующим законодательством, без решения собрания собственников помещений, уведомив об этом Владельца за 10 (Десять) дней до намеченной даты сокращения дополнительных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах общего пользования, включая, но не ограничиваясь холлами, входными группами, лифтовыми тамбурами, лифтами, на досках объявления, рассылкой объявлений в почтовые ящики.

6.8. При принятии решения о смене Управляющего по инициативе Управляющего, Управляющий уведомляет об этом Владельцев жилых и нежилых помещений путем вывешивания объявлений на досках объявлений на первом этаже Дома. Владелец обязан подписать в течение 60 календарных дней с даты, указанной в объявлении, договор на обслуживание с новой жилищно-эксплуатационной (или управляющей) организацией, перезаключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, если в течение данного периода не будет проведено общее собрание владельцев жилых и нежилых помещений и не принято иное решение по обслуживанию (управлению) дома. По окончании данного срока Договор прекращает свое действие. Если Управляющий вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения Договора, Владелец обязан производить оплату обслуживания Управляющему в полном размере до его фактического окончания.

6.9. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При недостижении согласия Стороны решают спор в суде по месту нахождения объекта недвижимости, указанного в преамбуле Договора (место исполнения Договора).

6.10. Все изменения и дополнения по Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами или их представителями.

6.11. Договор составлен в двух экземплярах для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

6.12. Основные условия Договора являются одинаковыми для всех Владельцев помещений в многоквартирном доме.

6.13. Подписывая Договор, Владелец дает свое согласие на хранение, использование и передачу Управляющему, а также, уполномоченным Управляющим третьим лицам, своих персональных данных указанных в Договоре, исключительно в целях проведения опросов и обработки их результатов, хранения информации о Владельце с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, организации предоставления коммунальных услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расчета и начисления платы за помещение, коммунальные и иные услуги, печати и рассылки квитанций об оплате коммунальных и иных услуг, ведения реестров адресов для списания показания приборов учета коммунальных услуг, исполнения условий договора управления (обслуживания) многоквартирного дома, ведения паспортного учета. Указанные данные могут быть использованы в течение действия настоящего Договора. Владелец имеет право доступа к полученным указанными выше способами своим персональным данным и дает согласие на доступ к таким данным уполномоченных представителей Управляющего.

6.14. При заключении и выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными, в том числе Правительством РФ, нормативными и правовыми актами города Москвы.

6.15. Приложения к Договору:

- Приложение № 1- Смета расходов на управление, техническое содержание и ремонт мест общего пользования многоквартирного дома;
- Приложение № 2 - Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме;
- Приложение № 3 - Перечень работ и услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту;

7. Реквизиты и подписи Сторон

Владелец

Гражданин

УПРАВЛЯЮЩИЙ

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Дирекция эксплуатации
зданий «Брусчатый»
ОГРН 1155024008006, ИНН/КПП
5024158860/502401001,
Юр. Адрес: Московская область, г. Красногорск, ул.
Лесная, д. 10. Почтовый
адрес: 143403, Московская область,
г. Красногорск, ул. Лесная, дом 10,
р/с 40702810700000184543,
ВТБ 24 (ПАО) г. МОСКВА
к/с 30101810100000000716, БИК 044525716

Генеральный директор

_____/ **Крючков А.А./**
М.П.

Приложение № 1
к Договору управления (обслуживания) многоквартирным домом

**Смета расходов на управление,
техническое содержание и ремонт мест общего пользования многоквартирного дома**

	Показатели	Ед.изм.	Стоимость руб/кв.м.
1. НАТУРАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
1.	Общая площадь жилого фонда (за исключением балконов, лоджий)	м.кв.	27727,2
2.	Общая площадь нежилых помещений	м.кв.	1656,6
2. СЕБЕСТОИМОСТЬ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА		руб./м²	39,18
2.1. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния		руб./м²	19,94
жилых зданий и придомовой территории			
3.	в том числе:		
4.	заработная плата ИТР, вспомогательный персонал	руб./м ²	12,76
5.	отчисления на зарплату 30.2%	руб./м ²	3,85
6.	техническое обслуживание ИТП	руб./м ²	1,80
7.	материалы по текущему ремонту и содержанию (песок, соль, хоз инвентарь, краска, краны, уплотнители и прокладки, моющие средства и т.п.)	руб./м ²	1,26
8.	дератизация и дезинсекция	руб./м ²	0,07
9.	вывоз снега	руб./м ²	0,20
2.2. Расходы по эксплуатации домохозяйства в том числе:		руб./м²	10,48
10.	техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов	руб./м ²	1,70
11.	аварийно-техническое обслуживание лифтов	руб./м ²	0,34
12.	техническое обслуживание систем диспетчерского контроля за работой лифтов	руб./м ²	0,34
13.	диспетчерский контроль за работой лифтов	руб./м ²	3,08
14.	организация и проведение ежегодного технического освидетельствования	руб./м ²	0,17
15.	измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль» на лифтах	руб./м ²	0,05
16.	страхование лифтов	руб./м ²	0,01
17.	техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации, оповещения, системы дымоудаления, автоматизации установки пожаротушения	руб./м ²	1,70
18.	техническое обслуживание диспетчеризации инженерного оборудования, учёт энергоресурсов	руб./м ²	1,02
19.	техническое обслуживание автоматики приточно-вытяжной вентиляции	руб./м ²	0,31
20.	вывоз ТБО	руб./м ²	1,76
2.3. Прочие прямые затраты		руб./м²	8,76
21.	Расходы связанные с достижением целей управления МКД		
22.	в том числе:		
23.	заработная плата АУП	руб./м ²	6,47
24.	отчисления на зарплату 30.2%	руб./м ²	1,95
25.	административные расходы	руб./м ²	0,17

26	расходы по организации работ	руб./м ²	0,17
----	------------------------------	---------------------	------

ИТОГО: 39 рублей 18 коп. в соответствии с ПОСТАНОВЛЕНИЕМ от 30 мая 2016 г. N 484 АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КРАСНОГОРСК КРАСНОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СТОИМОСТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Ежемесячный сбор за охрану подземного паркинга 452 рубля 87 коп с каждого машиноместа.

2. Прочие услуги – в соответствии с решениями, принятыми Общим собранием собственников в многоквартирном Доме.

СТОИМОСТЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Размер платы за коммунальные услуги устанавливается Комитетом по ценам и тарифам Московской области.

На дату заключения настоящего договора таковыми являются:

• **Холодное водоснабжение:** 24 рубля 98 коп. за 1 куб.м;

• **Водоотведение:** :29 рублей 87 коп. за 1 куб.м;

Распоряжение Мособлкомцен от 18.12.2015 N 161-Р "Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения для организаций водопроводно-канализационного хозяйства на 2016-2018 годы"

• **Горячее водоснабжение:** ~ 250 рублей 00 коп. за 1 куб.м; (Тариф состоит из двух составляющих: платы за холодную воду и подогрев теплоносителем до нормативной температуры)

• **Электроснабжение:** Одноставочный тариф с электроплитами 3,53 руб./кВт•ч

Распоряжение Мособлкомцен от 18.12.2015 N 168-Р "Об установлении на 2016 год цен (тарифов) на электрическую энергию для населения Московской области"

• **Отопление:** 2134,27 руб./Гкал

Распоряжение Мособлкомцен от 18.12.2015 N 165-Р "О внесении изменений в распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 17.12.2014 N 144-Р, от 18.12.2014 N 151-Р, от 19.12.2014 N 156-Р "Об установлении долгосрочных параметров регулирования и тарифов в сфере теплоснабжения на 2015-2017 годы"

Владелец

Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ / Крючков А.А. /

М.П.

Приложение № 2
к Договору управления (обслуживания) многоквартирным домом

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме:

- 1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования);
- 2) крыши, входная группа в многоквартирный дом;
- 3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции);
- 4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- 5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- 6) элементы озеленения и благоустройства, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в части расходов по санитарному содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту);
- 7) внутридомовые 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 (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях до отвода в квартиру (нежилое помещение) УЭРМ;
- 8) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях до отвода в квартиру (нежилое помещение);
- 9) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, электрических установок систем дымоудаления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии от места подключения внешнего кабеля в ВРУ до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов (УЭРМ), осветительных приборов помещений общего пользования, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях до отвода в квартиру (нежилое помещение) УЭРМ;
- 10) система автоматической пожарной сигнализации;
- 11) внутренний противопожарный водопровод;
- 12) грузо-пассажирское и пассажирское лифтовое оборудование;
- 13) автоматически запирающиеся устройства дверей подъезда Дома и общедомовая домофонная сеть до отвода кабеля в квартиру (нежилое помещение) в УЭРМ;
- 14) сеть проводного радиовещания до отвода кабеля в квартиру (нежилое помещение) в УЭРМ;
- 15) молниезащита дома;

Владелец

_____ / _____ /

Генеральный директор

_____ / Крючков А.А. /
М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по содержанию многоквартирного дома, предлагаемый Управляющим

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Кроме того, Управляющая организация оказывает следующие виды работ по управлению и содержанию Многоквартирного дома:

I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов помещений многоквартирного дома:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в местах общего пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);

4. Прочистка канализационного лежака;

5. Проверка исправности канализационных вытяжек;

6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;

7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;

8. Осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения в доме.

II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Консервация системы центрального отопления;

2. Ремонт просевших отмосток;

3. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости);

III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Утепление оконных и дверных проемов;

2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей, установленных в местах общего пользования;

3. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях;

4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;

5. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений;

6. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях;

7. Ремонт и укрепление входных дверей.

IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;

2. Уплотнение сгонов;

3. Прочистка внутренней канализации;

4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;

5. Укрепление трубопроводов;

6. Проверка канализационных вытяжек;

7. Мелкий ремонт изоляции;

8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях;

9. Устранение мелких неисправностей электропроводки;

10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

V. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления;

2. Регулировка и наладка систем вентиляции;

3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления;

4. Уборка лифтов;

5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием;
6. Подготовка зданий и территории микрорайона к праздникам;
7. Уборка и очистка придомовой территории;
8. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений;
9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках;

Виды работ:

1. Содержание мест (помещений) общего пользования:

- 1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа;
- 1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа;
- 1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования;
- 1.4. Дератизация по мере необходимости;
- 1.5. Дезинсекция по мере необходимости.

2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- 2.1. Подметание земельного участка в летний период в дни с сильными осадками 1 раз в сутки;
- 2.2. Подметание земельного участка в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см 1 раз в сутки.
- 2.3. Уборка мусора с газона:
 - листья, сучья, мусор 1 раз в сутки
 - случайный мусор 1 раз в сутки
- 2.4. Очистка урн 1 раз в сутки;
- 2.5. Уборка мусора на контейнерных площадках 1 раз в сутки;
- 2.6. Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада 1 раз в сутки;
- 2.7. Сдвигка снега при снегопаде 3 раза в сутки;
- 2.8. Подметание снега при снегопаде 2 раза в сутки;
- 2.9. Полив газонов по мере необходимости;
- 2.10. Стрижка газонов по мере необходимости;
- 2.11. Ликвидация наледи в дни гололеда.

3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации:

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования по мере необходимости;
- 3.2. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов по мере необходимости;

4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт:

- 4.1. Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения 2 раза в год. Технический этаж, подвал ежедневно;
- 4.2. Прочистка канализационного лежачка 1 раз в 3 месяца;
- 4.3. Проверка исправности канализационных вытяжек 2 раза в год;
- 4.4. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции 2 раза в год;
- 4.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 2 раза в год;
- 4.6. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах 2 раза в год;
- 4.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках 1 раз в месяц;
- 4.8. Осмотр силовых установок 1 раз в месяц;
- 4.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление 1 раз в месяц;
- 4.10. Проверка заземления оболочки электрокабеля 1 раз в год;
- 4.11. Замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год;
- 4.12. Осмотр системы центрального отопления 2 раза в год;
- 4.13. Регулировка и наладка систем отопления 1 раз в год;
- 4.14. Испытание систем центрального отопления 1 раз в год;
- 4.15. Консервация, промывка систем центрального отопления 1 раз в год;
- 4.16. Промывка системы центрального отопления 1 раз в год;
- 4.17. Устранение незначительных неисправностей в системе теплоснабжения 1 раз в год, по мере необходимости;
- 4.20. Проверка коллективных приборов учета:
 - визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР. вычислителя, датчиков давления 1 раз в месяц;
 - снятие и запись показаний с вычислителя в журнал 1 раз в месяц;
 - составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком по мере необходимости;
 - проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) 4 раза в год;
 - установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Замена сетки 3 раза в год;

- запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика 4 раза в год;
 - проверка работоспособности водонапорной арматуры (герметичность перекрытия потока) 2 раза в год
 - выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков (проверка функционирования теплосчетчиков): 1 раз в 4 года по требованию Теплосети;
 - профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины 1 раз в год;
 - поверка (настройка) тепловычислителя 1 раз в 3 года;
 - съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию) 1 раз в месяц;
 - обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных 1 раз в месяц;
- 4.21. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях 24 часа в сутки.

5. Текущий ремонт

- 5.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала по мере необходимости;
- 5.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола по мере необходимости;
- 5.3. Устранение протечек кровли ежегодно;
- 5.4. Ремонт теплового узла 1 раз в год;
- 5.5. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств по мере необходимости;
- 5.6. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования по мере необходимости;
- 5.7. Ремонт коллективных приборов учета воды по мере необходимости;
- 5.8. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования 1 раз в год;
- 5.9. Окраска ограждений газонов 1 раз в год;
- 5.10. Восстановление газонов (подсыпка земли, семян) 1 раз в год.

Владелец

_____ / _____ /

Генеральный директор

_____ / Крючков А.А. /
М.П.