

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ ЗДАНИЕМ № [ ]

г. Москва

« [ ] » 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Джаз. Служба Комфорта Смайнэкс"** (далее – «Управляющая организация»), в лице **Генерального директора Долгошев Дмитрия Геннадьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО собственника** (доля в собственности 1/2), **ФИО собственника** (доля в собственности [ ]), (далее – «Собственник»), далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Зданием (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Термины и определения

1.1. **ЗДАНИЕ** – нежилое строение, включающее в себя комплекс апартаментов и расположено по адресу: г. Москва, ул. Октябрьская, дом 67.

Согласно разрешения №77-154000-010609-2022 на ввод Объекта (ЗДАНИЯ) в эксплуатацию, выданного 21.01.2022г. Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, ЗДАНИЕ (г. Москва, ул. Октябрьская, дом 67) обозначено нежилое строение, включающее в себя комплекс апартаментов (стр.2.3. и стр.1).

1.2. Помещение – входящее в состав ЗДАНИЯ нежилое помещение № [ ], общей площадью [ ] кв.м, на [ ] этаже ЗДАНИЯ.

1.3. Общее имущество — принадлежащие Собственникам помещения на праве общей долевой собственности помещения в ЗДАНИИ, не являющиеся частями нежилых помещений, принадлежащих Собственникам, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в ЗДАНИИ, в том числе: межлестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в ЗДАНИИ оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции ЗДАНИЯ, Прилегающая территория ЗДАНИЯ, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в ЗДАНИИ за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.4. Прилегающая территория ЗДАНИЯ – земельный участок, на котором расположено ЗДАНИЕ и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства и иными, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства ЗДАНИЯ объектами, расположенными на указанном земельном участке.

1.5. Собственник — физическое(-ие) или юридическое(-ие) лицо(-а), владеющее(-ие) и пользующее(-ие-)ся Помещением на праве собственности, либо лицо(-а), принявшее(-ие) от застройщика Помещение после выдачи ему разрешения на ввод ЗДАНИЯ в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу о передаче, или лицо(-а), которое(-ые) на основании договоров, заключенных с застройщиком, имеет(-ют) право на приемку такого Помещения и будет(-ут) владеть Помещением на праве собственности после государственной регистрации права в установленном законом порядке.

1.6. Законные пользователи — лица, пользующиеся помещениями в Здании на законных основаниях, в том числе наниматели, арендаторы, субарендаторы и т. п.

1.7. Управляющая организация — юридическое лицо, осуществляющее организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий для граждан и пользования нежилыми помещениями в ЗДАНИИ, бесперебойное предоставление Коммунальных услуг, надлежащее Содержание и текущий ремонт Общего имущества ЗДАНИЯ при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

1.8. Коммунальные ресурсы — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, газ, твердые коммунальные отходы и иные ресурсы, используемые для предоставления Коммунальных услуг. К Коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

1.9. Коммунальные услуги — осуществление деятельности по подаче потребителям любого Коммунального ресурса в отдельности или 2 (двух) и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений и Общего имущества ЗДАНИЯ.

1.10. Содержание Общего имущества ЗДАНИЯ — услуги и работы по техническому обследованию и надзору, сезонному, текущему обслуживанию и эксплуатации, санитарному содержанию и уборке Общего имущества ЗДАНИЕ, а также вывозу мусора. Обеспечение работоспособности системы вентиляции и кондиционирования.

Услуги и работы по содержанию ЗДАНИЯ также включают услуги и работы, выполняемые «специализированными» организациями, в том числе: дератизацию и дезинсекцию, очистку вентиляционных каналов, обследование контуров заземления, обслуживание автоматических систем ДУ и ППА, поверку и

обслуживание общедомовых приборов учета, техническое освидетельствование и электрические измерения на лифтах и т. д.

1.11. Диспетчерское обслуживание ЗДАНИЯ — работа по приему, регистрации, учету заявок Собственников, арендаторов и иных пользователей помещений на услуги и работы, связанные с Содержанием и текущим ремонтом ЗДАНИЕ, контролем их исполнения.

1.12. Аварийное обслуживание ЗДАНИЯ — круглосуточные работы по незамедлительному устраниению аварийных ситуаций и неисправностей Общего имущества ЗДАНИЯ для сохранения и восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности Собственников помещений.

## **2. Предмет Договора**

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в ЗДАНИИ в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему Содержанию и ремонту Общего имущества в ЗДАНИИ, предоставлять Коммунальные и иные услуги Собственнику и Законным пользователям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления ЗДАНИЕМ деятельность. Вопросы капитального ремонта ЗДАНИЯ регулируются действующим законодательством.

2.2. Состав Общего имущества ЗДАНИЯ в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к Договору.

2.3. Цель заключения Договора — обеспечение надлежащего Содержания Общего имущества в ЗДАНИИ, а также обеспечение предоставления Коммунальных и иных услуг Собственнику и Законным пользователям.

2.4. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников помещений (далее ОСС – Общее собрание собственников) в ЗДАНИИ (Протокол №1 ОСС от « 22 » апреля 2022 г.).

2.5. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2.6. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений и Законных пользователей.

## **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в ЗДАНИИ в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и Законных пользователей в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по Содержанию и ремонту Общего имущества в ЗДАНИИ в соответствии с Приложением 2 к Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Представлять Коммунальные услуги Собственнику и Законным пользователям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Представлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом ЗДАНИИ.

Предоставление и/или обеспечение предоставления указанных услуг осуществляется Управляющей организацией на основании отдельных договоров, если иной порядок предоставления и/или обеспечения предоставления таких услуг законодательно не установлен.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение Коммунальными ресурсами

и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление Коммунальных услуг Собственнику и Законным пользователям в объемах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности ЗДАНИЯ, определенных энергосервисными договорами, условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа), и решениями общих собраний Собственников помещений в этом ЗДАНИИ.

3.1.8. Принимать от Собственника (нанимателя, арендатора, иного Законного пользователя) плату за Содержание и текущий ремонт Общего имущества, Коммунальные и дополнительные услуги за помещение, другие услуги..

3.1.9. Требовать от Собственника внесения платы в случае непоступления платы от Законных пользователей в установленные законодательством и Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание ЗДАНИЯ и уведомить Собственника и Законных пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки указанных лиц в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как злив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, и других, подлежащих экстренному устранению в регламентные сроки с момента поступления заявки по телефону.

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

— в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая организация в течение 15 (пятнадцати) дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии;

— в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (Законного пользователя) о результатах рассмотрения обращения..

3.1.13. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта ЗДАНИЯ отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта ЗДАНИЯ.

3.1.14. Соблюдать требования Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 при сборе, хранении, передаче персональных данных Собственника и/или Законного пользователя третьим лицам.

3.1.15. Информировать Собственника и Законных пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, предоставлении Коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стенах ЗДАНИЯ, а в случае личного обращения — немедленно.

3.1.16. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника и Законных пользователей о причинах невозможности их выполнения/оказания путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) ЗДАНИЯ. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ, выполняемых Управляющей организацией, по текущему ремонту Общего имущества устранять за свой счет допущенные недостатки и дефекты, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (Законными пользователями). Недостаток и дефект считается выявленным после составления согласованной собственниками помещений (не менее трех) и Управляющей организацией дефектной ведомости.

3.1.18. Обеспечить выдачу Собственнику (Законному пользователю) платежных документов не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.1.19. По требованию Собственника (Законного пользователя) выставлять платежные документы на предоплату за Содержание и ремонт Общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и Коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости. Платежный документ предоставляется Собственнику (Законному пользователю) путем вложения документа на бумажном носителе в почтовый ящик по месту нахождения помещения, указанного в настоящем Договоре, и/или отправки платежного поручения по электронной почте и/или путем размещения платежного документа в электронном виде в информационной системе (личном кабинете) Собственника. Днем предоставления платежного документа Собственнику (Законному пользователю) является дата наступления первого из указанных в настоящем пункте событий.

- 3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета Коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.21. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета, предоставлять Собственникам помещений в ЗДАНИИ по требованию возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета.
- 3.1.22. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним или с Законным пользователем время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения (за исключением случаев, связанных с устранением аварийных ситуаций).
- 3.1.23. По требованию Собственника (Законных пользователей) производить либо организовать проведение сверки платы за занимаемое помещение и Коммунальные услуги.
- 3.1.24. На основании заявки Собственника (Законных пользователей) направлять своего сотрудника или представителя для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба Общему имуществу в ЗДАНИИ или помещению(-ям) Собственника.
- 3.1.25. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.
- 3.1.26. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников (Законных пользователей) предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в ЗДАНИИ, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.1.27. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- 3.1.28. Заключать с юридическим лицом (платежным агентом) договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив Собственника о реквизитах данной организации.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.
- 3.2.2. Требовать от Собственника (Законных пользователей) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
- 3.2.3. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником (Законными пользователями) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, распределителей, установленных в помещении.
- 3.2.4. Приостанавливать или ограничивать при наличии законных оснований подачу Собственнику (Законным пользователям) Коммунальных ресурсов.
- 3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой, а также неустойку.
- 3.2.6. Готовить предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением 2 к Договору.
- 3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в ЗДАНИИ, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со «Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника», Приложение 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.
- 3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (Законным пользователем) время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца в занимаемое Собственником (Законным пользователем) помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и проверки устранения недостатков предоставления Коммунальных услуг — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время.
- 3.2.9. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту индивидуальных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к Общему имуществу в ЗДАНИИ, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и/или Законными пользователями и за счет Собственника и/или Законных пользователей в соответствии с законодательством.
- 3.2.10. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.11. Уведомлять Собственника и Законных пользователей о наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты либо посредством передачи потребителю/собственнику помещения голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за нежилое помещение, коммунальные услуги, а также иные платежи, согласно настоящего Договора. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

- а) без согласования с Управляющей организацией не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в ЗДАНИИ порядок распределения потребленных Коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды). Отключение системы отопления Собственником в зимний период не допускается. Собственник обязан поддерживать температуру воздуха внутри помещения не ниже 12 °C;
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути, входы, выходы и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества в ЗДАНИИ;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих Общее имущество в ЗДАНИИ;
- к) при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 Договора;
- л) использовать помещение в соответствии с его функциональным назначением.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (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.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организацией за Содержание и ремонт Общего имущества в ЗДАНИИ, а также за Коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), а также о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(-ых) помещении(-ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих Коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений);
- об отчуждении помещения(-й) в пользу третьих лиц совместно с уведомлением предоставить документы, подтверждающие факт отчуждения;
- при регистрации или перерегистрации прав на помещение предоставить выписку из ЕГРН о регистрации права собственности.
- о заключенных прямых договорах с РСО.

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

3.3.5. При наличии индивидуального введенного в эксплуатацию прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25-го (двадцать пятого) числа текущего месяца.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в ЗДАНИИ.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

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

3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора.

### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и Коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Плата за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, включает в себя:

— плату за услуги и работы по управлению ЗДАНИЕМ, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества ЗДАНИЯ, указанные в положениях настоящего Договора согласно Приложению 2 к Договору (перечень работ и услуг по управлению ЗДАНИЕМ, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества);

— плату за Коммунальные услуги;

— плату за дополнительные (прочие) услуги, утвержденные общим решением собрания Собственников.

4.2. Размер ставки за Коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных и/или общедомовых приборов учета, а за места общего пользования — пропорционально размеру общей площади, принадлежащей Собственнику. Управляющая организация производит расчет размера платы за Коммунальные услуги согласно показаниям вышеуказанных приборов учета, а в случае их отсутствия — в соответствии с порядком, утвержденным нормами действующего законодательства РФ.

4.3. Размер платы за Коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании ЗДАНИЯ общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления Коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и/или общедомовых приборов учета — исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается одинаковым для всех Собственников нежилых помещений в ЗДАНИИ.

Управляющая организация вправе не более одного раза в год в одностороннем порядке увеличить плату за услуги и работы по управлению ЗДАНИЕМ, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества ЗДАНИЯ, (согласно Приложению 2), и не более чем на 10% от установленной стоимости по Договору, путем направления соответствующего уведомления в адрес собственника помещения не позднее чем за месяц до такого увеличения. Первое увеличение платы за услуги и работы по управлению ЗДАНИЕМ, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества ЗДАНИЯ возможно не ранее чем через 12 (двенадцать) месяцев с даты заключения настоящего Договора.

4.4. В случае изменения уполномоченным государственным (муниципальным) органом, ресурсоснабжающими организациями цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении размера платы за помещение не позднее чем за 10 (десять) дней до даты предоставления платежных документов по новым расценкам.

4.5. Ежемесячная плата Собственника за Содержание и ремонт Общего имущества в ЗДАНИИ определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 (один) кв. м такой площади в месяц.

4.6. Плата за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, согласно п. 4.1, вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. Сумма платежей Собственника подлежит корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Собственника. В случае невнесения платы в указанный срок Управляющая организация с 11-го (одиннадцатого) числа месяца, следующего за месяцем начисления, имеет право начислять пени (неустойку) в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки

4.7. Сумма начисленных пеней за просрочку платежа может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.

4.8. Собственники (Законные пользователи) вносят плату в соответствии с Договором по реквизитам, указанным в поступившем едином платежном документе(-ах). Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за Содержание и ремонт Общего имущества ЗДАНИЯ и Коммунальные услуги.

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

4.10. При предоставлении Коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за Коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством РФ.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на Коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.12. Собственник (Законные пользователи) 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 (Законных пользователей) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период. Если по итогам исполнения Договора фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, что учитывались при установлении размера платы за Содержание и ремонт Общего имущества ЗДАНИЯ, то при сохранении качества работ и услуг разница остается в распоряжении Управляющей организации.

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

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

4.15. Стороны, учитывая положения ст. 421 ГК РФ о свободе договора, пришли к соглашению, что при поступлении денежных средств Собственника на счет Управляющей организации в счет оплаты по Договору они зачитываются следующим образом:

- в случае начисления Собственнику неустойки по Договору в первую очередь зачитываются денежные средства в счет погашения неустойки;
- при наличии задолженности по Договору за предыдущие периоды, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, денежные средства зачитываются в счет погашения задолженности за предыдущие периоды;
- при наличии задолженности денежные средства, перечисленные Собственником, распределяются в счет погашения задолженности по услугам/работам, указанным в Приложении 2 к Договору, пропорционально сумме долга по каждой услуге.

## **5. Ответственность Сторон**

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

5.2. В целях разграничения границ ответственности по Содержанию и ремонту Общего имущества в ЗДАНИИ Сторонами подписывается «Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника» (Приложение 4).

5.3. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в ЗДАНИИ, а также по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика в период гарантийного срока.

## **6. Контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий Договора**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон составляется в случаях:  
— выполнения услуг и работ по Содержанию и ремонту Общего имущества в ЗДАНИИ и/или предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Законного пользователя), Общему имуществу в ЗДАНИИ;

— неправомерных действий Собственника (Законного пользователя).  
Указанный акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных действующим законодательством. Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 2 (двух) человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (Законного пользователя), а также — при необходимости — подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Законного пользователя), описание (при наличии возможности — их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все

разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (Законного пользователя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (Законного пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (Законного пользователя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах, один из которых под подпись вручается Собственнику (Законному пользователю) либо направляется ему почтой, а второй — Управляющей организацией.

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (Законных пользователей) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ).

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## **8. Особые условия**

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

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая 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 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 не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по Содержанию и ремонту Общего имущества в ЗДАНИИ, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт помещения, предусмотренный Договором управления ЗДАНИЕМ, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в силу с даты его подписания и действует в течение 5 (пяти) лет, а в части взаиморасчетов — до полного исполнения обязательств Сторонами. При этом Стороны договорились, что условия, указанные в настоящем Договоре, распространяются на отношения Сторон с даты возникновения у Собственника обязательства по несению бремени содержания Помещения.

9.2. При отсутствии (не наступлении) оснований прекращения/расторжения Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Настоящий Договор составлен по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

10.2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- Приложение № 1. Состав и состояние Общего имущества в ЗДАНИИ по адресу: г. Москва, ул. Октябрьская, дом 67;
- Приложение № 2. Перечень услуг и работ по управлению ЗДАНИЕМ, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества в ЗДАНИИ и их стоимость.
- Приложение № 3. Порядок изменения размера платы за Коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

- Приложение № 4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

## 11. Реквизиты и подписи Сторон

<p><b>ООО "Джаз. Служба Комфорта Смайнэкс"</b></p> <p>Адрес: 119017, г. Москва, наб. Кадашёвская д. 6/1/2, стр.1, ЭТ/ПОМ/КОМ 3/1/5 ОГРН 1207700323038 ИНН / КПП 9706008343/770601001 ОКПО 45469993</p> <p>Банковские реквизиты: р/с 40702810400760002243 ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" Г. МОСКВА БИК 044525659 к/с 30101810745250000659</p> <p><b>Генеральный директор</b> <b>ООО "Джаз. Служба комфорта Смайнэкс"</b></p> <hr/> <p style="text-align: center;">/ Долгошой Д.Г./</p> <p>М.П.</p>	<p><b>Собственники:</b></p> <p>ФИО паспортные данные/подпись</p> <hr style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 10px;"/> <p>_____ / _____ /</p> <p>ФИО паспортные данные/подпись</p> <hr style="border-top: 1px solid black; margin-bottom: 10px;"/> <p>_____ / _____ /</p>
--	---

**Состав  
и состояние Общего имущества в ЗДАНИИ по адресу:**

**г. Москва, ул. Октябрьская, дом 67 (стр.2.3. и стр.1).**

<b>Общая характеристика ЗДАНИЯ</b>	
Общая площадь ЗДАНИЯ, кв.м.	8251,0
Площадь нежилых помещений общественного назначения свободной планировки (ритейл, офисы), кв.м.	2039,4
Количество апартаментов, шт.	86
Площадь апартаментов с учетом балконов, лоджий, террас,, кв.м.	4675,9
Площадь апартаментов без учета балконов, лоджий, террас,, кв.м.	4034,9
Площадь помещений общественного назначения общего пользования, кв.м.	1535,5
Количество лифтов, шт	3
Виды благоустройства, санитарное и инженерное оборудование	Водопровод, центральная канализация, отопление от ЦТП, горячее водоснабжение от ЦТП, лифты пассажирские и грузопассажирские, электроснабжение, вентиляция общеобменная, вентиляция противодымная, система кондиционирования <b>общедомовая</b> согласно тех.условий, наружное освещение, скрытая электропроводка, противопожарная система, переговорно-запирающее устройство, шлагбаумы, автоматизированные системы учета и сбора данных, видеонаблюдение, слаботочные сети. Детская и спортивная площадки, малые архитектурные формы, элементы благоустройства и озеленения.

**В состав общего имущества Собственников ЗДАНИЯ входят:**

Помещения ЗДАНИЯ, не являющиеся частями помещений Собственников, предназначенные для обслуживания более одного Помещения в ЗДАНИИ, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного Помещения;

Кровля и расположенное на ней оборудование, предназначенное для обслуживания более одного Помещения Собственника;

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

Ограждающие ненесущие конструкции ЗДАНИЯ, обслуживающие более одного Помещения (включая окна и двери Помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в ЗДАНИИ за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;

Земельный участок, на котором расположено ЗДАНИЕ, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, с кадастровым номером 77:02:0024018:19

Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства ЗДАНИЯ, включая индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания ЗДАНИЯ, коллективные (гостевые) автостоянки, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора расположенные в границах земельного участка, на котором расположено ЗДАНИЕ.

Внутренние инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из внутренних магистральных трубопроводов и стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общих) приборов учета холодной и горячей воды, системы очистки и подготовки воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутри помещений разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутренние инженерные системы водоотведения, состоящие из внутренних магистральных трубопроводов и канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Внутренние системы отопления, состоящие из внутренних магистральных трубопроводов и стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общих) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутренние системы электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общих) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок Общего имущества, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов ЗДАНИЯ, сетей (кабелей) от внешней границы до перечисленных устройств и индивидуальных, общих (индивидуальных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутренние системы кондиционирования и вентиляции, состоящие внутренних магистральных трубопроводов, аппаратуры защиты, контроля и управления, чиллеров, фанкойлов в зоне МОП, вентиляционных установок приточной и вытяжной вентиляции.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав Общего имущества, является внешняя граница стены ЗДАНИЯ, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общего) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общего) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в ЗДАНИЯ.

<p><b>ООО "Джаз. Служба Комфорта Смайнэкс":</b></p> <p><b>Генеральный директор</b></p> <p>_____ / _____ / М.П.</p>	<p>Собственники</p> <p>ФИО подпись _____ / _____ /</p> <p>Собственники</p> <p>ФИО подпись _____ / _____ /</p>
--	---

Приложение №2  
к Договору управления  
**ЗДАНИЕМ**

от « \_\_\_\_\_ » 2022г.

**Перечень услуг и работ по управлению ЗДАНИЕМ, содержанию, текущему ремонту общего имущества в ЗДАНИИ и их стоимость**

**Адрес: г. Москва, ул. Октябрьская, дом 67 (стр.2.3. и стр.1).**

Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Цена, руб. за ед. изм. в месяц	Примечание
<b>I. Управление, содержание и текущий ремонт жилых и нежилых помещений в ЗДАНИИ</b>			
Услуги управления		15,85	
Содержание общего имущества, в т.ч.:		56,91	
Санитарное содержание мест общего пользования (уборка МОП)		13,37	
Дератизация и дезинсекция		0,45	
Санитарное содержание внешней территории (уборка территории, вывоз снега)		8,41	
Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтового хозяйства		4,00	
Техническое обслуживание конструктивных элементов ЗДАНИЯ. Техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения и управления эвакуации, систем диспетчеризации, систем вентиляции. Техническое обслуживание систем отопления, и ИТП (индивидуального теплового пункта). Техническое обслуживание центральной системы вентиляции с принудительным притоком + фильтрация. Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения. Техническое обслуживание системы электроснабжения	1 кв. м общей площади помещения в месяц	28,71	Плата вносится до даты подписания Собственником / Участником долевого строительства акта приема-передачи помещения (при первичном приобретении у застройщика в соответствии с договором долевого участия в строительстве), с момента государственной регистрации права собственности на помещение (при приобретении по договору купли-продажи и иным договорам, предусматривающим переход права собственности) либо с момента, указанного в соответствующем договоре, либо с момента, указанного в ином документе о передаче помещения.
Аварийно-диспетчерская служба		1,97	
<b>Итого:</b>		<b>72,76</b>	
<b>II. Оказание дополнительных услуг в ЗДАНИИ</b>			
Организация контроля доступа		16,51	
Консьерж-сервис		37,11	
<b>Итого:</b>		<b>53,62</b>	

**Услуги и работы по санитарному содержанию общего имущества ЗДАНИЯ: г. Москва, ул. Октябрьская, дом 67 (стр.2.3. и стр.1).**

Наименование Услуги	Периодичность оказания Услуги
<b>1. Услуги по уборке мест общего пользования</b>	
Удаление локальных загрязнений со стен, дверей, выключателей, розеток, коробов пожарных шкафов и инженерных люков на высоте до 2 м	1 раз в сутки
Сбор мусора и перемещение его к контейнеру (мусороудаление) – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	По мере необходимости
Мытье пола кабины лифта	3 раза в сутки
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	1 раз в сутки
Мойка твердого пола 1 ого этажа	2 раза в сутки
Лифтовые холлы, МОП выше 1ого этаж. Влажная ручная или машинная мойка	1 раз в сутки
Влажная протирка и удаление видимых загрязнений с внешней стороны свободной поверхности почтовых ящиков	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, пожарных шкафов, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в месяц
Удаление пыли, загрязнений с горизонтальных поверхностей и отопительных приборов	1 раз в месяц
Удаление загрязнений с последующей полировкой со стеклянных и/или зеркальных поверхностей (на высоте до 2м)	1 раз в сутки
Влажная уборка лестничных маршей и площадок	3 раза в неделю
Влажная уборка стен, плафонов на лестничных клетках	1 раз в месяц
<b>3. Прилегающая территория и объекты благоустройства и инфраструктуры, в т.ч. площадки для сбора ТКО (в летний период)</b>	
Контроль за сбором мусора и вывозом – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	1 раз в сутки
Подметание территории в т.ч. контейнерных площадок	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Сбор мусора, складирование в установленные контейнеры – за исключением крупногабаритных и строительных отходов	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в неделю
Мойка указателей	2 раза в сезон
<b>4. Прилегающая территория и объекты благоустройства и инфраструктуры, в т.ч. площадки для сбора ТКО (в зимний период)</b>	
Контроль за сбором мусора и вывозом – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	1 раз в сутки
Сбор мусора, складирование в установленные контейнеры – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	1 раз в сутки
Подметание территории в т.ч. контейнерных площадок	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Обработка твердых покрытий противогололедными средствами	По мере необходимости
Сбор, погрузка и вывоз снега	по мере необходимости
<b>5. Содержание и уход за элементами озеленения</b>	
Уход за газонами, стрижка	По мере необходимости

Полив элементов озеленения	По мере необходимости
Подрезка деревьев и кустарников	По мере необходимости
Высадка сезонных растений	1 раз в год
<b>6. Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов</b>	
Организация вывоза ТКО	1 раз в сутки
Организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	По мере необходимости

**Содержание услуги по техническому обслуживанию общего имущества**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)</b>	
<b>1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b>	
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг ЗДАНИЕ проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	2 раза в год
• признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	2 раза в год
• коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в Зданиях с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	2 раза в год
• при выявлении нарушений - разработка контрольных шурfov в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	2 раза в год
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	2 раза в год
<b>2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</b>	
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью ЗДАНИЕ и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	2 раза в год

<b>Наименование работ и услуг</b>	<b>Периодичность выполнения работ и оказания услуг</b>
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по необходимости
<b>3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:</b>	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в Зданиях с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона	2 раза в год
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в Зданиях с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	2 раза в год
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:</b>	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год
- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в Зданиях со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	2 раза в год
- контроль состояния металлических закладных деталей в Зданиях со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий:</b>	
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	2 раза в год
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в Зданиях с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	2 раза в год

<b>Наименование работ и услуг</b>	<b>Периодичность выполнения работ и оказания услуг</b>
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:</b>	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
- выявление деформации и повреждений выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	по необходимости
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	по необходимости
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антакоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
- проверка и при необходимости восстановление антакоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:</b>	
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	4 раза в год
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в Зданиях с железобетонными лестницами;	4 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:</b>	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;	2 раза в год
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	ежедневно

<b>Наименование работ и услуг</b>	<b>Периодичность выполнения работ и оказания услуг</b>
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках;	2 раза в год
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в ЗДАНИЕ;	1 раз в месяц
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:</b>	
- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;	1 раз в месяц
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</b>	
<b>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:</b>	
- проверка состояния основания, поверхностного слоя;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:</b>	
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу;	2 раза в год
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества</b>	
<b>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, кондиционирования и дымоудаления:</b>	

<b>Наименование работ и услуг</b>	<b>Периодичность выполнения работ и оказания услуг</b>
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем, замена фильтров приточной вентиляции;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования общедомовой системы кондиционирования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания центрального теплового пункта, и повышательных станций ХВС и ПТ:</b>	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и повышательных станций ХВС и ПТ;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и повышательных станций ХВС и ПТ;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), водоотведения, теплоснабжения приточной вентиляции:</b>	

<b>Наименование работ и услуг</b>	<b>Периодичность выполнения работ и оказания услуг</b>
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на, в технических этажах и каналах);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по необходимости
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
- удаление воздуха из системы отопления;	по необходимости
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год

#### **16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:**

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание систем видеонаблюдения;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля, управления и диспетчеризации (АСКУД)	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование

<b>Наименование работ и услуг</b>	<b>Периодичность выполнения работ и оказания услуг</b>
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля и учета коммунальных ресурсов	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализаций и системы оповещения о пожаре	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:</b>	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	постоянно
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;	по необходимости
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>18. Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета:</b>	
- проведение поверок коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества</b>	
<b>19. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты</b>	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>20. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения.</b>	по необходимости

<b>ООО "Джаз. Служба Комфорта Смайнэкс":</b>  <b>Генеральный директор</b>  _____ /Долгошай Д.Г./  М.П.	Собственники  ФИО подпись  _____ /_____/  Собственники  ФИО подпись  _____ /_____/ 
---	--

**Приложение №3**  
**к Договору управления**  
**ЗДАНИЕМ от**  
**«\_\_\_\_\_» 2022г.**

**Порядок изменения размера платы за Коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность\***

Требования к качеству Коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов в предоставлении Коммунальных услуг или предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за Коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии).	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам.	Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается.	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: — не менее 0,03 МПа (0,3 кгс / кв. см); — не более 0,6 МПа (6 кгс / кв. см); б) у водоразборных колонок — не менее 0,1 МПа (1 кгс / кв. см).	Отклонение давления не допускается.	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
2. Горячее водоснабжение		
2.1. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75 °С для любых систем теплоснабжения.	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) — не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) — не более чем на 3 °С.	а) За каждые 3 °С снижения температуры выше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40 °С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.

2.2. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам.	Отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается.	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: — не менее 0,03 МПа (0,3 кгс / кв. см); — не более 0,45 МПа (4,5 кгс / кв. см).	Отклонение давления не допускается.	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).

\* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) Не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии).	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа — при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа — при наличии одного источника питания.	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам.	Не допускается.	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.	Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение 1	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.

	<p>месяца;</p> <p>б) не более 16 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °C;</p> <p>в) не более 8 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °C;</p> <p>г) не более 4 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °C.</p>	<p>исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.</p>
5.2. Обеспечение температуры воздуха:	<p>а) в жилых помещениях — не ниже +18 °C (в угловых комнатах — +20 °C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) —31°C и ниже — +20 (+22) °C;</p> <p>б) в других помещениях — в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000.</p> <p>Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) — не более 3 °C.</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры — не более 4 °C.</p>	<p>Отклонение температуры воздуха в помещении не допускается.</p> <p>За каждый час отклонения температуры воздуха в помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:</p> <p>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, за каждый градус отклонения температуры;</p> <p>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления.</p>
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления:	<p>а) с чугунными радиаторами — не более 0,6 МПа (6 кгс / кв. см);</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами — не более 1,0 МПа (10 кгс / кв. см);</p> <p>в) с любыми отопительными приборами — не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс / кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.</p>	<p>Отклонение давления выше установленных значений не допускается.</p> <p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).</p>

## Примечания

1. В случае перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за Коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных Коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного Коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления Коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления Коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (п. 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем.

3) Требования п. 5.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

<b>ООО "Джаз. Служба Комфорта Смайнэкс"</b>  <b>Генеральный директор</b>  _____ М.П.  _____ /Долгошой Д. Г./	<b>Собственники:</b>  ФИО паспортные данные/подпись  _____ / _____ /  <b>Собственники:</b>  ФИО паспортные данные/подпись  _____ / _____ /
--	--

**Приложение №4  
к Договору управления  
Зданием**

от «\_\_» 2022г.

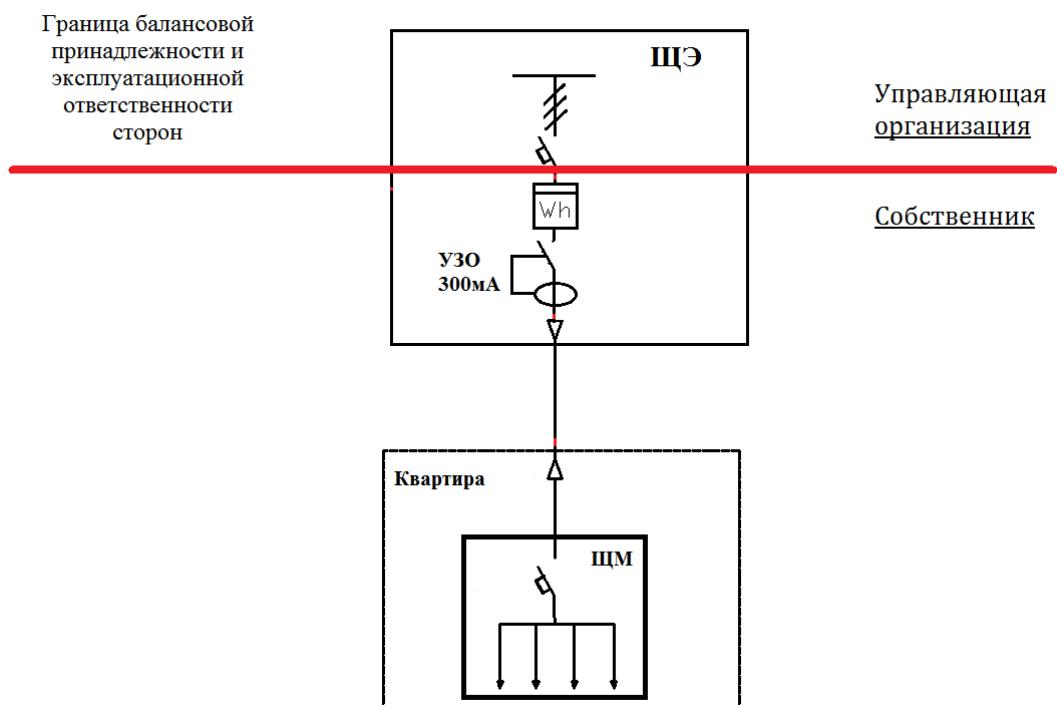
**АКТ №1**

разграничения балансовой принадлежности и  
эксплуатационной ответственности,

**Электроустановки и сооружения до 1000 Вольт**

**наименование системы**

1. Электроснабжение Собственника осуществляется от ЩЭ, ЩМ на напряжение 380В/220В согласно следующей схемы:



2. Общая защита на отходящей линии к потребителю должна быть установлена в соответствии с разрешенной единовременной нагрузкой (см. приведенную в Акте схему).

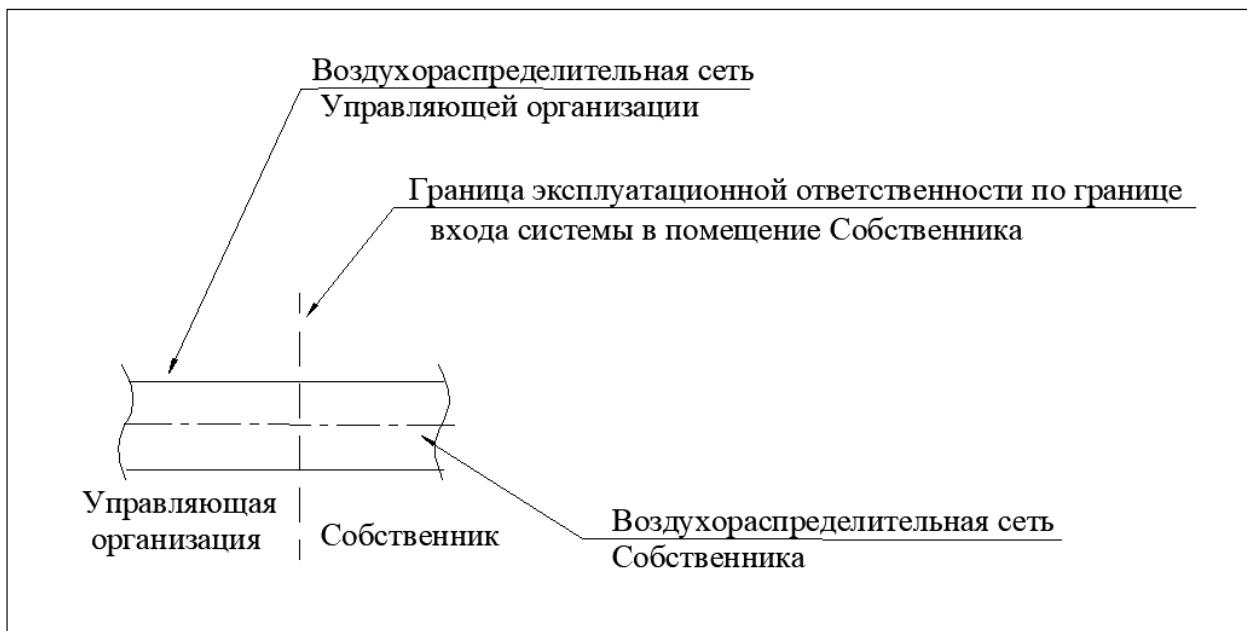
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

**АКТ №2**  
разграничения балансовой принадлежности и  
эксплуатационной ответственности

**Система приточной и вытяжной вентиляции**

**наименование системы**

Схема



1. Граница эксплуатационной ответственности – по входу воздуховода вентиляции в помещение Собственника.
2. Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах охранных зон транзитных трасс, проходящих по территории Собственника.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трас Управляющей организации.

### **АКТ №3**

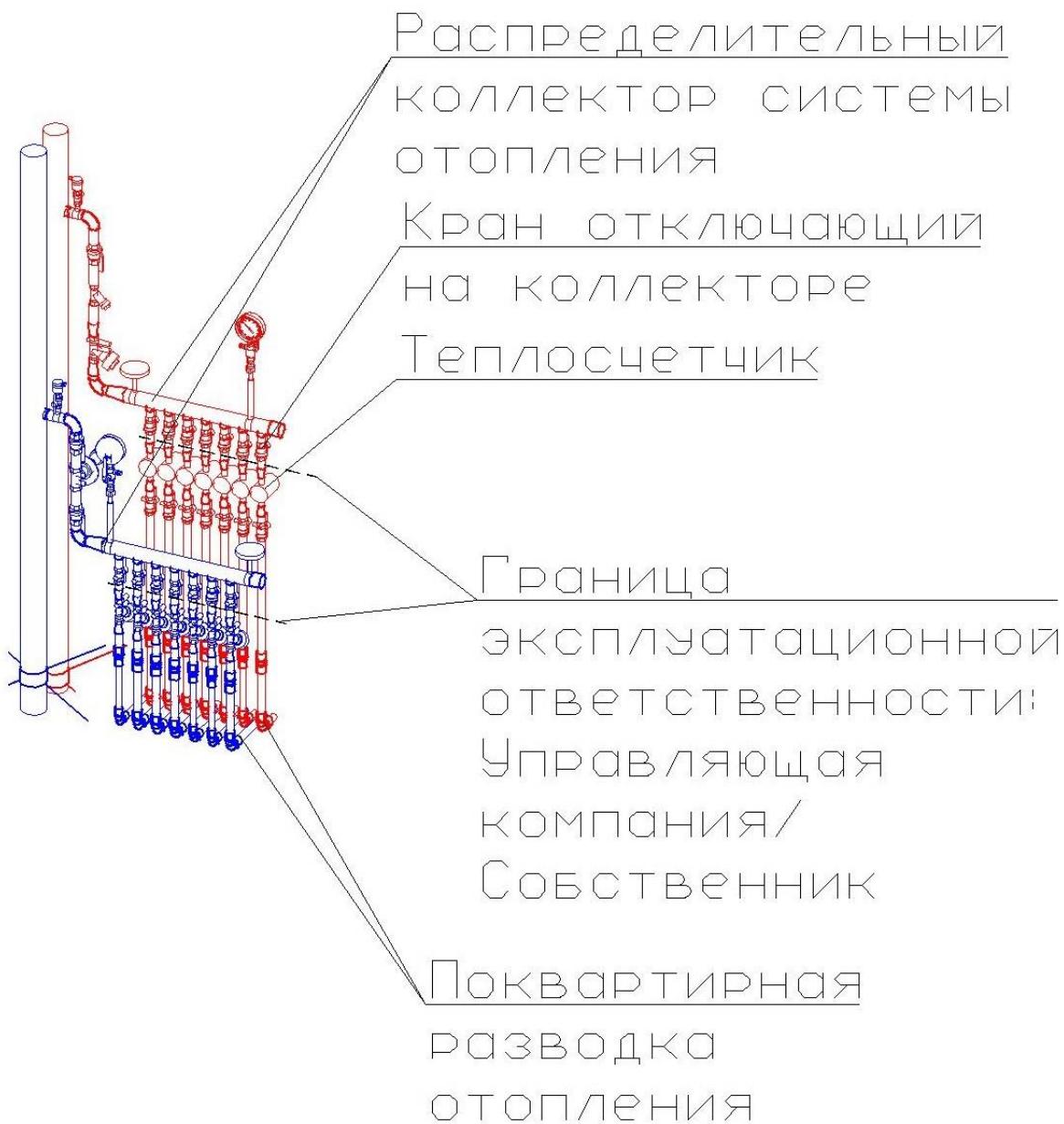
разграничения балансовой принадлежности и

эксплуатационной ответственности

#### **Система водяного отопления**

##### **наименование системы**

Схема



1. Граница эксплуатационной ответственности – от внешнего резьбового соединения запорного крана ответвления распределительного коллектора системы отопления, расположенного в МОП, со стороны Собственника.

## **АКТ №4**

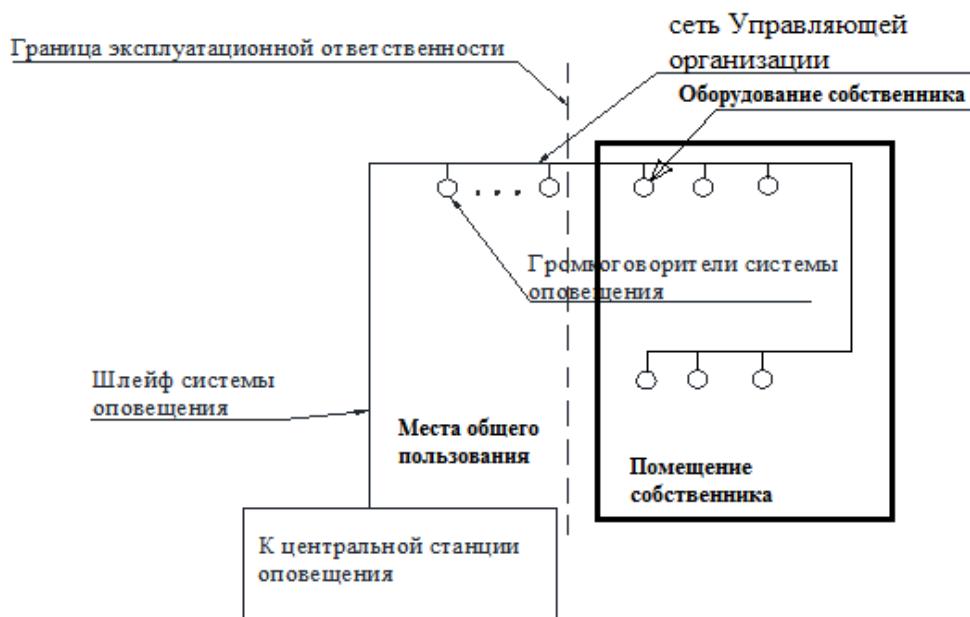
разграничения балансовой принадлежности и

эксплуатационной ответственности

### **Система оповещения при пожаре**

#### **наименование системы**

#### **Схема**



1. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является место ввода кабельной линии в помещение Собственника по наружной стене. Цепи управления и мониторинга принадлежат Управляющей организации.

2. По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования Управляющей организацией производство строительных работ.

3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

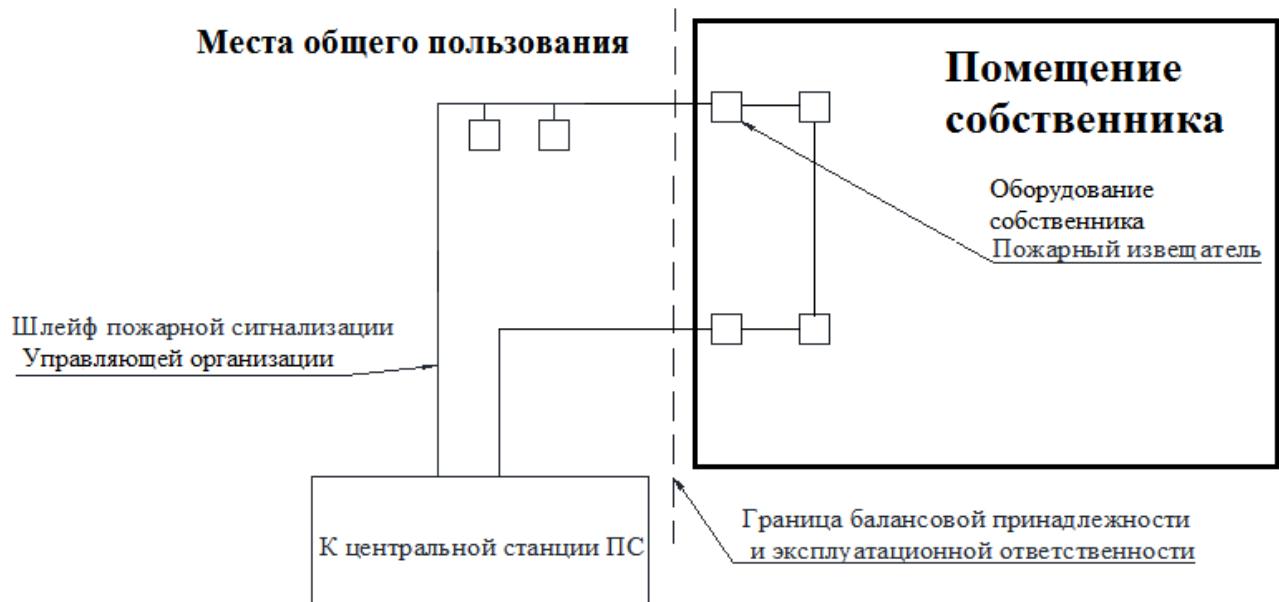
## **АКТ №5**

разграничения балансовой принадлежности и  
эксплуатационной ответственности

### **Система пожарной сигнализации**

#### **наименование системы**

#### **Схема**



1. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является место ввода кабельной линии в помещение Собственика по наружной стене. Цепи управления и мониторинга принадлежат Управляющей организации.

2. По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования Управляющей организацией производство строительных работ.

3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

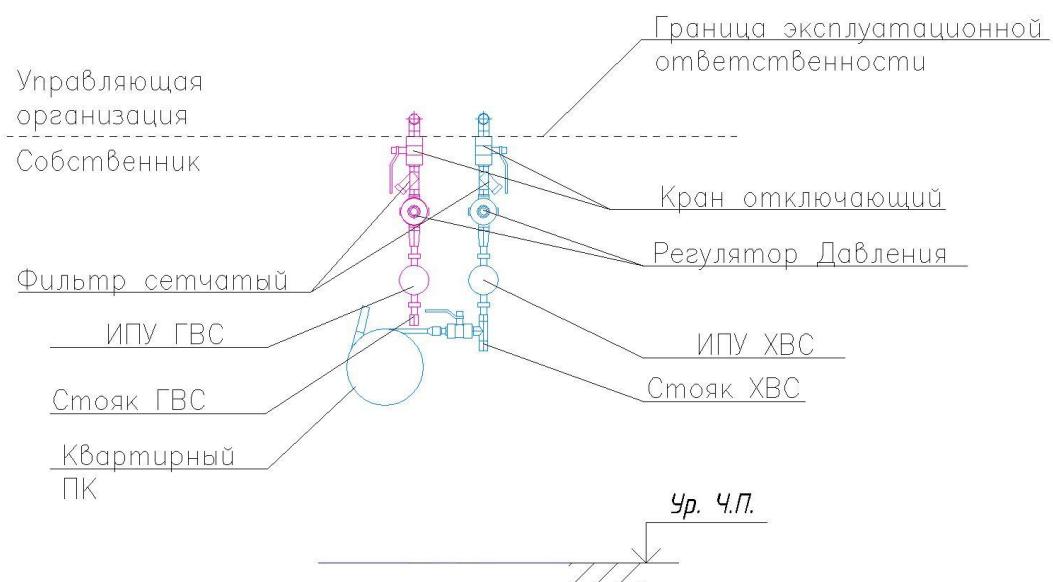
## **АКТ №6**

разграничения балансовой принадлежности и  
эксплуатационной ответственности

### **Системы холодного и горячего водоснабжения**

#### **наименование системы**

**Схема**



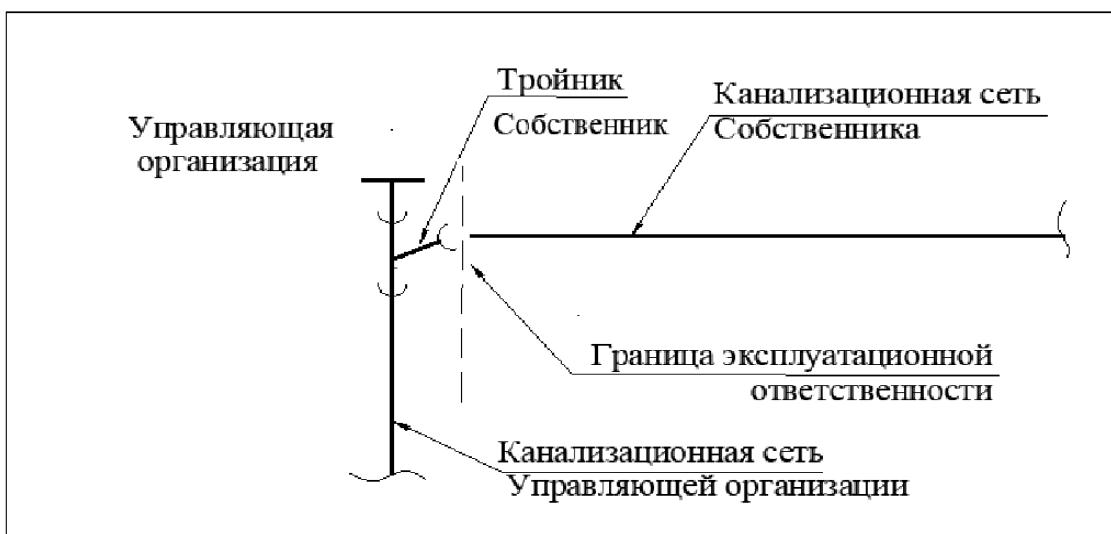
1. Граница эксплуатационной ответственности – от внешнего резьбового соединения запорного крана ГВС, ХВС со стороны Собственника
2. По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования Управляющей организацией производство строительных работ.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

**АКТ №7**  
разграничения балансовой принадлежности и  
эксплуатационной ответственности

**Система хозяйственной канализации**

**наименование системы**

Схема



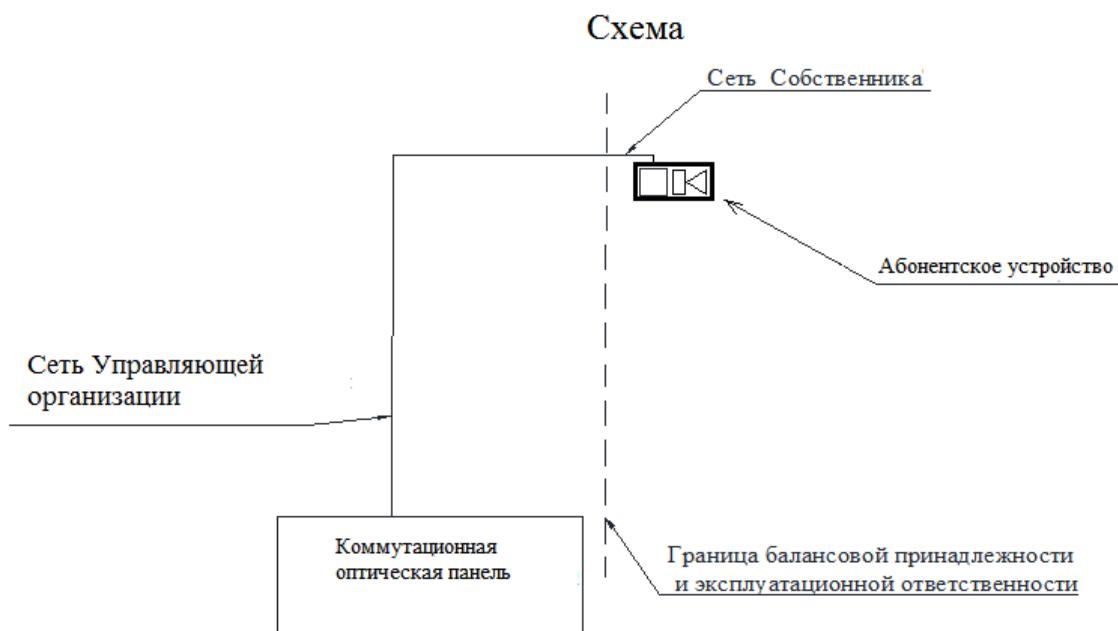
1. Граница эксплуатационной ответственности – по ответвлению тройника от стояка хозяйствственно-бытовой канализации со стороны Собственника.
2. По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования Управляющей организацией производство строительных работ.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

## **АКТ №8**

разграничения балансовой принадлежности и  
эксплуатационной ответственности

### **Система видеодомофонной связи**

#### **наименование системы**



1. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является место ввода кабельной линии в помещение Собственника по наружной стене.

2. Цепи коммутации и вызывные панели находятся в зоне балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

<b>ООО "Джаз. Служба Комфорта Смайнэкс":</b>  <b>Генеральный директор</b>  <u>/Долгошев Д.Г./</u>	Собственники  ФИО подпись  <u>                  /      /</u>
	Собственники  ФИО подпись  <u>                  /      /</u>