

ДОГОВОР № _____
управления зданием

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

_____,
именуемый в дальнейшем «Собственник», в лице _____,
действующего на основании _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТАЛ», именуемое в дальнейшем
«Управляющая компания», в лице Генерального директора Тетдоева Георгия
Константиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее
«Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Термины и их значения

1.1. В настоящем Договоре, если контекст не требует иного, следующие термины,
указанные с заглавных букв, имеют следующие значения:

«Собственник» – лицо, владеющее на праве собственности помещением № _____
кадастровый № _____ в Здании. Собственник несет бремя содержания
данного помещения, общего имущества Здания и помещений необходимых для
совместной эксплуатации всеми собственниками помещений в здании (кадастровый
номер помещения: 77:01:0003025:3108). Доля Собственника в расходах по настоящему
договору определяется отношением размера общей площади его помещения к суммарной
площади помещений Здания за исключением помещений общего пользования и
помещения (кадастровый номер помещения: 77:01:0003025:3108), необходимого для
совместной эксплуатации всеми собственниками помещений Здания.

«Здание» – часть капитального сооружения, расположенного по адресу: г. Москва,
Балакиревский переулок, д 23, состоящее из нежилых помещений с кадастровыми
номерами: 77:01:0003025:3107; 77:01:0003025:3153; 77:01:0003025:3109;
77:01:0003025:3110; 77:01:0003025:3111; 77:01:0003025:3111; 77:01:0003025:3112;
77:01:0003025:3113; 77:01:0003025:3114; 77:01:0003025:3115; 77:01:0003025:3115;
77:01:0003025:3116; 77:01:0003025:3117; 77:01:0003025:3118; 77:01:0003025:3119;
77:01:0003025:3120; 77:01:0003025:3121; 77:01:0003025:3122; 77:01:0003025:3123;
77:01:0003025:3124; 77:01:0003025:3124; 77:01:0003025:3125; 77:01:0003025:3126;
77:01:0003025:3127; 77:01:0003025:3128; 77:01:0003025:3129; 77:01:0003025:3130;
77:01:0003025:3131; 77:01:0003025:3132; 77:01:0003025:3132; 77:01:0003025:3133;
77:01:0003025:3134; 77:01:0003025:3135; 77:01:0003025:3136; 77:01:0003025:3137;
77:01:0003025:3138; 77:01:0003025:3139; 77:01:0003025:3140; 77:01:0003025:3141;
77:01:0003025:3141; 77:01:0003025:3142; 77:01:0003025:3143; 77:01:0003025:3144;
77:01:0003025:3145; 77:01:0003025:3146; 77:01:0003025:3147; 77:01:0003025:3148;
77:01:0003025:3149; 77:01:0003025:3150; 77:01:0003025:3151; 77:01:0003025:3152;
77:01:0003025:3108 и помещений общего пользования.

«Общее имущество» – принадлежащие Собственникам на праве общей долевой
собственности помещения в данном Здании, не являющиеся частями нежилых помещений,
находящихся в индивидуальной собственности отдельных собственников, и
предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе
лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы,
в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного
помещения в Здании, оборудование, а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие

конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании, за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания о выборе управляющей организации и утверждении договора управления, оформленного протоколом _____.

2.2. По данному Договору Управляющая компания осуществляет свою деятельность в интересах всех Собственников, арендаторов и других физических и юридических лиц, пользующихся и владеющих на законных основаниях помещениями в Здании.

3. Предмет Договора

3.1. Выполнение работ и оказание услуг с целью поддержания благоприятных и безопасных условий использования гражданами помещений в Здании, а также иные виды услуг и работ, предусмотренные Договором и Расчетом стоимости обслуживания (Приложение №1 к Договору).

3.2. Управляющая компания, в соответствии с положениями настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, обслуживанию и текущему ремонту, уборке Общего имущества.

3.3. Состав (перечень) общего имущества Здания, в отношении которого осуществляется оказание услуги и выполнение работ, и его состояние и характеристика указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Осуществлять свою деятельность в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги по управлению, в т. ч. контролю за соблюдением порядка, установленного в Здании и на прилегающей территории (далее – Контроль соблюдения общественного порядка), обслуживанию и текущему ремонту, уборке Общего имущества, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Для этого **от своего имени и за свой счет** заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнение, а также вести их учет.

4.1.4. Информировать Собственника о заключении, указанных в п.п. 4.1.3 договоров и порядке оплаты услуг, путем размещения информации на собственном интернет-сайте.

4.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт помещения, а также плату за коммунальные и другие услуги на основании выставленных Управляющей компанией платежных документов.

4.1.6. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Здания, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.7. Устранять аварийные ситуации, приводящие к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, такие как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению – в течении 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

4.1.8. Вести и хранить техническую документацию и базы данных, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Здания, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

4.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков.

4.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с **Правилами предоставления коммунальных услуг**.

4.1.11. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.

4.1.12. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату.

4.1.13. Обеспечить Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах, размещения на сайте управляющей организации, а также на информационных стендах в Здании.

4.1.14. Не менее чем за три дня до начала проведения работ на Общем имуществе внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.1.15. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, а также с учетом правильности начисления установленным федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам) без письменного разрешения Собственника помещения, за исключением случаев, когда предоставление подобной информации обязательно в силу закона.

4.1.17. Представлять интересы Собственников, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.18. Предоставлять Товариществу собственников недвижимости Здания и Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год.

4.1.19. Обеспечить возможность сдачи показаний индивидуальных приборов учета, как в электронном виде, так и путем подачи письменного документа.

4.1.20. Производить учет коммунальных услуг и расчет платы за коммунальные услуги .

4.1.21. При обнаружении недостатков Общего имущества, возникших не по вине Управляющей компании, составлять акт об обнаружении недостатков.

4.1.22. Обеспечивать сохранность персональных данных.

4.1.23. Участвовать в проверках и инспекциях Здания, в том числе осуществляемых соответствующими государственными органами, связанных с услугами и работами Управляющей компании в рамках настоящего Договора.

4.2. Управляющая компания вправе:

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

4.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2.3. В случае несоответствия показаний приборов учета, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы Собственника за коммунальные и иные услуги на основании фактических показаний приборов учета. В случае если Собственник уклонился или не допустил Управляющую компанию в Помещение для проверки показаний прибора учета, Управляющая компания осуществляет начисления за соответствующий вид коммунальной услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и применением нормативов потребления коммунальной услуги, установленного для жилого помещения.

4.2.4. Требовать от Собственника исполнения обязанностей, предусмотренных Гражданским законодательством РФ и договором, в том числе, но не ограничиваясь:

4.2.4.1. направлять претензии и жалобы в соответствующие органы надзора, в случае грубого нарушения Собственником правил использования помещения;

4.2.4.2. ограничивать или приостанавливать предоставление Собственнику коммунальных услуг при нарушении Собственником сроков оплаты коммунальных услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту в Здании в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.2.5. осуществлять действия, направленные на устранение нарушений прав Собственников, в том числе обращаться с заявлениями в органы охраны правопорядка.

4.2.6. Оказывать дополнительные услуги или работы по благоустройству Общего имущества и помещений необходимых для совместной эксплуатации всеми собственниками помещений в Здании.

4.2.7. По согласованию с Собственником за дополнительную плату оказывать Собственнику или иным лицам, использующим Помещение на законных основаниях, дополнительные услуги или работы, не являющиеся предметом настоящего договора (мелкий бытовой ремонт и пр.), с включением платы за оказанные услуги в платежный документ.

4.2.8. В случае несвоевременной оплаты работ и услуг, предусмотренных положениями настоящего договора Управляющая компания вправе потребовать от Собственника помещения в Здании уплаты пени в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Не препятствовать доступу представителей Управляющей компании в помещения Здания для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, в том числе инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.2. В случае выявления недостатков выполненных работ или оказанных услуг сообщать о данных фактах в Управляющую компанию в течение трех рабочих дней.

4.3.3. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей компанией правил и норм содержания и ремонта Общего имущества.

4.3.4. Собственник Помещений обязан соблюдать следующие требования:

4.3.4.1. не производить перенос инженерных сетей в Помещении без согласования с Управляющей компанией;

4.3.4.2. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети, выделенные для Помещения, не увеличивать мощность приборов отопления;

4.3.4.3. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Здания, не производить переустройства или перепланировки Помещения без согласования с Управляющей компанией и соответствующими органами;

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

4.3.4.5. не создавать повышенного шума в Помещении и местах общего пользования;

4.3.4.6. информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения.

4.4. Собственник вправе:

4.4.1. Требовать перерасчета размера платы за оказанные услуги и выполненные работы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ, а также в случае если услуги или работы выполнены некачественно.

4.4.2. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.3. Предъявить в адрес Управляющей компании мотивированную претензию о качестве и объеме оказываемых услуг. Претензия должна содержать период, в который услуга не оказывалась, вид услуги и подтверждение факта неоказания услуг.

4.4.4. Требовать от Управляющей компании принять в эксплуатацию индивидуальный прибор учета. При установке индивидуального прибора учета Собственник сообщает в Управляющую компанию о намерении установить такой прибор за 24 часа до установки. Управляющая компания обязана в течение 12 часов после уведомления Собственника направить сотрудника для приемки индивидуального прибора учета в эксплуатацию. При неявке сотрудника Управляющей компании прибор считается установленным, и коммунальные услуги подлежат учету в соответствии с таким прибором, с момента подписания акта о вводе в эксплуатацию индивидуального прибора учета. Акт должен быть подписан собственником и организацией, установившей прибор учета.

5. Стоимость услуг, порядок внесения платы

5.1. Стоимость услуг по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества определена Приложением № 1.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.3. Плата за выполненные работы, оказанные услуги и предоставленные коммунальные услуги взимается соразмерно доле занимаемого помещения относительно площади всех помещений, не являющихся Общим имуществом.

5.4. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании Общего имущества, определяется ежемесячно на основании показаний приборов учета на дату выставления платежного документа, как разница между потреблением, учитываемым по показаниям общего прибора(ов) учета Здания и потреблением учитываемым, как сумма показаний всех индивидуальных приборов учета Собственников. При отсутствии в текущем периоде показаний отдельного(ых) индивидуального(ых) прибора(ов) учета к расчету принимаются показатели потребления ресурса, определенные на основании норматива потребления коммунальной услуги, утвержденного Постановлением Правительства Москвы. В течение первого квартала года, следующего за отчетным, Управляющая компания обязана произвести выверку фактически потребленного по данным выставленных ресурсоснабжающей организацией счетов и предъявленного к оплате Собственникам ресурса и при необходимости произвести перерасчет платы. Размер платы за коммунальные услуги, указанные в настоящем пункте, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти.

5.5. Плата, указанная в п. 5.1-5.4 вносится Собственником на счет Управляющей компании на основании платежных документов, предъявленных Управляющей компанией. Внесение платы согласно платежному документу Управляющей компании является выполнением Собственником обязанности по оплате (ст. 249 ГК РФ).

5.6. Плата, указанная в п. 5.1-5.4 вносится Собственником на счет Управляющей компании ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.7. В случае, когда у Собственника имеются введенные в эксплуатацию индивидуальные приборы учета коммунальных услуг, для расчета платы за коммунальные услуги с учетом показаний таких приборов учета Собственник должен подать показания таких приборов в Управляющую компанию с 15-го по 23-е число текущего месяца. В случае отсутствия показаний в указанный интервал дат Управляющая компания вправе начислить плату с использованием норматива потребления соответствующей коммунальной услуги с перерасчетом в следующих платежных периодах при подаче показаний в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.8. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества по вине Управляющей компании, стоимость этих работ, указанная в Приложении N 1 к настоящему Договору, исключается из оплаты в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения). В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт Общего имущества в следующих месяцах.

5.9. В случае частичной оплаты услуг Управляющей компании (при наличии задолженности у Собственника) зачисление платежей Собственника осуществляется в счет погашения задолженности наиболее раннего периода, а внутри периода распределяется

между услугами пропорционально сумме начисления за соответствующие услуги вне зависимости от назначения платежа, указанного Собственником.

5.10. Капитальный ремонт общего имущества Здания, а также работы, связанные с устранением недостатков, возникших не по вине Управляющей компании, проводится на основании решения общего собрания собственников, решения общего собрания членов Товарищества или на основании решения Правления Товарищества о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт или иные работы, указанные в настоящем пункте, за счет Собственника или Товарищества.

5.11. Дополнительные услуги, не относящиеся к управлению и содержанию Общего имущества, могут быть оказаны по согласованию Сторон за дополнительную плату. По согласованию сторон плана за дополнительные услуги может быть включена отдельной строкой в платежный документ, предъявленный по настоящему Договору.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, Общему имуществу, возникший в результате её действий/бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. в одностороннем порядке:

7.2.1.1. по инициативе Собственника, в случае если Управляющая компания некачественно оказала услуги или некачественно выполнила работы и такие нарушения привели к существенному нарушению прав Собственника или Товарищества собственников недвижимости Здания.

7.2.2. по соглашению Сторон.

7.2.3. в судебном порядке.

7.2.4. в связи с окончанием срока действия Договора.

7.2.5. договор прекращается в случае ликвидации Управляющей компании.

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заявления должно быть сделано не позже, чем за 2 месяца до окончания срока действия Договора.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией, и Собственником.

8. Форс-мажор

8.1. Сторона по настоящему Договору, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные

катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

8.4. Стороны пришли к соглашению, что в процессе исполнения Договора, связь между сторонами будет осуществляться путем обмена корреспонденцией, которая может направляться по электронной почте или по телефону. Сообщение отправляется по следующим адресам, указанным в пункте 12 Договора.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента принятия общим собранием Собственников решения о заключении договора управления Зданием с Управляющей компанией.

9.2. Настоящий Договор должен быть подписан Сторонами в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

1. Расчет стоимости управления и обслуживания;
2. Состав и периодичность работ и услуг;
3. Состав, характеристика и состояние имущества подлежащего обслуживанию;
4. Разграничение балансовой принадлежности имущества.

10. Реквизиты Сторон

Собственник

Управляющая компания

ООО «КВАРТАЛ»

ОГРН 1167746456030

ИНН/КПП 7736266933/773601001

Адрес: Балаклавский пр-т, д. 28Б, строен.

1, этаж 2, помещ. 91, г. Москва, 117452

р/сч: 40702810838000108993

БИК: 044525225

Банк: МОСКОВСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА
РОССИИ Г.МОСКВА

Эл. Почта:

Тел:

Генеральный директор

_____ / _____ / _____ /Г. К. Тетдоев/

Приложения №1 к Договору управления зданием № ____ от ____.
г. Москва, Балакиревский пер., д. 23

Расчет стоимости управления и обслуживания

п.п.	Наименование статьи затрат	Сумма, руб./мес.	Ежемесячная ставка оплаты Собственник, руб./кв.м.
1.	Управление и обслуживание	240 604	280,00
1.1.	Фонд оплаты труда (расшифровка)	94 178	109,60
1.2.	Обслуживание противопожарных систем	10 000	11,64
1.3.	Обслуживание домофона, запирающих устройств	1 000	1,16
1.4.	Прочие эксплуатационные расходы, расходные материалы, инструмент, инвентарь, спецодежда.	16 798	19,55
1.5.	Замена грязезащитных ковров	3 000	3,49
1.6.	Дератизация, дезинсекция	2 000	2,33
1.7.	Вывоз твердых бытовых отходов	12 750	14,84
1.8.	Очистка кровли	16 667	19,40
1.9.	Накладные расходы (5% от выручки)	12 030	14,00
1.10.	Работа с "плохой" задолженностью (15% от выручки)	36 091	42,00
1.11.	Вознаграждение управляющей компании (15% от выручки)	36 091	42,00
2.	Итого по расчету	240 604	280,00
2.1.	В т. ч. стоимость управления и обслуживания общего имущества	206 232	240,00
2.2.	В т. ч. стоимость управления и обслуживания помещения необходимого для совместной эксплуатации всеми собственниками помещений в здании (кадастровый номер помещения 77:01:0003025:3108)	34 372	40,00

Расшифровка фонда оплаты труда. Управление и обслуживание.

п.п.	Наименование позиции, режим работы	Оклад, руб.	Кол-во, ед.	Итого, руб.
1.1.1.	Управляющий/главный инженер (5/2)	120 000	0,1	12 000
1.1.2.	Клиентский менеджер (5/2)	80 000	0,1	8 000
1.1.3.	Бухгалтер (5/2)	80 000	0,1	5 000
1.1.4.	Дежурный техник (15/15)	40 000	0,2	8 000
1.1.5.	Строитель, плотник (5/2)	50 000	0,2	10 000
1.1.6.	Оператор внутренней уборки (6/1)	30 000	0,5	15 000
1.1.7.	Отпускные/подмена (8,5%)			4 930

1.1.8.	НДФЛ (13%)	9 403
1.1.9.	Страховые отчисления (30,2%)	21 845
1.1.10.	Итого ФОТ	94 178

Собственник

Управляющая компания
Генеральный директор

_____/_____/_____ /Г. К. Тетдоев/

Приложения №2 к Договору управления зданием № ____ от ____.
 Состав и периодичность работ и услуг.
 г. Москва, Балакиревский пер., д. 23

1. Услуги по управлению

п.п.	Наименование работ / услуг	Периодичность
1.1 Расчет и сбор платы за содержание Общего имущества		
1.1.1	Расчет и начисление платы за содержание Общего имущества	ежемесячно
1.1.2.	Подготовка и доставка Собственникам платежных документов, в т. ч. по электронной почте и через мобильное приложение.	ежемесячно
1.1.3.	Сбор платы за содержание Общего имущества. В т. ч. судебное взыскание при необходимости	постоянно
1.1.4.	Прием и обработка обращений Собственников и иных жителей Здания по вопросам содержания Общего имущества, по вопросам начислений и сверки расчетов. В т. ч. по телефону, электронной почте, через мобильное приложение и по иным каналам.	Пн-Пт с 11:00 до 20:00 Сб с 11:00 до 17:00 аварийные заявки принимаются круглосуточно
1.2. Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями (РСО)		
1.2.1.	Заключение договоров ресурсоснабжения с ПАО "МОЭК", АО "Мосводоканал", АО "Мосэнергосбыт". В т. ч. оформление в сетевой организации актов балансового разграничения и актов допуска приборов учета в эксплуатацию. При условии выполнения застройщиком Здания технических условий.	единовременно, при заключении Договора
1.2.2.	Подача показаний приборов учета	ежемесячно
1.2.3.	Получение и проверка платежно-расчетных документов	ежемесячно
1.2.4.	Предъявление инженерных систем и получение акта готовности к отопительному сезону в ПАО "МОЭК"	1 раз в год
1.2.5.	Получение акта допуска узла учета тепла к отопительному сезону	1 раз в год
1.2.6.	Организация периодической поверки приборов учета и трансформаторов тока и повторного ввода в эксплуатацию приборов учета ресурсов	по мере необходимости
1.2.7.	Предъявление для осмотра приборов учёта и принимающего оборудования инспекторам РСО	по запросу
1.3. Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами г. Москвы		
1.3.1.	Взаимодействие с органами внутренних дел по вопросам пресечения случаев нарушения прав Собственников в Здании.	по мере необходимости

п.п.	Наименование работ / услуг	Периодичность
1.3.2.	Подготовка и подача при необходимости декларации пожарной безопасности в МЧС	единовременно, при заключении Договора
1.3.3.	Взаимодействие с надзорными органами в ходе проверок Здания и деятельности Управляющей компании	по мере необходимости
1.4. Иные услуги управления		
1.4.1.	Формирование предложений о дополнительном ремонте и благоустройстве Общего имущества	по мере необходимости

2. Услуги по обслуживанию и текущему ремонту

п.п.	Наименование работ / услуг	Периодичность
2.1.	Контроль качества предоставляемых услуг, выполняемых работ	Непрерывно
2.1.1.	Обеспечение нормативного функционирования инженерного оборудования в Здании. Контроль за деятельностью специализированных подрядных организаций	Непрерывно
2.1.2.	Разработка регламентов выполнения работ, оказания услуг по содержанию Общего имущества	Единовременно (в последующем при необходимости - при смене регламентирующих документов). Управляющая компания обязана подготовить необходимые регламенты не позднее 45 дней с момента заключения Договора
2.1.3.	Взаимодействия с поставщиками и подрядными организациями	По мере необходимости

п.п.	Наименование работ / услуг	Периодичность
2.1.4.	Разработка, календарных планов и регламентов проведения текущих ремонтов Общего имущества	Единовременно (в последующем при необходимости - при смене регламентирующих документов). Управляющая компания обязана подготовить необходимые регламенты не позднее 45 дней с момента заключения Договора
2.1.6.	Информирование собственников об аварийных ситуациях и ходе их устранения	По мере выявления
2.1.7.	Подготовка инженерного оборудования и конструктивных элементов Здания к сезонной эксплуатации. Контроль проведения работ.	Весна/Осень
2.2.	Обслуживание, периодические осмотры конструктивных элементов благоустройства, инженерного оборудования, и инженерных сетей, являющихся Общим имуществом собственников помещений в Здании.	
2.2.1.	Периодические осмотры конструктивных элементов	
2.2.1.1.	Несущие конструкции	ежемесячно
2.2.1.2.	Наружная отделка фасада и элементов благоустройства	2 раза в год
2.2.1.3.	Внутренняя отделка помещений общего пользования (включая отделку полов)	4 раза в год
2.2.1.4.	Вентиляционная система	1 раз в квартал
2.2.1.5.	Стальные несущие и ненесущие конструктивные элементы	1 раз в год
2.2.1.6.	Перекрытия	4 раза в год
2.2.1.7.	Кровля	4 раза в год
2.2.1.8.	Оконные блоки мест общего пользования	4 раза в год
2.2.1.9.	Ограждающие конструкции внутренние и внешние	1 раз в год
2.2.2.	Периодические осмотры общего инженерного оборудования:	
2.2.2.1.	Система отопления:	
2.2.2.1.1.	Внутренние магистральные трубопроводы (регулирующая и запорная арматура, соединения)	1 раз в год
2.2.2.1.2.	Внутренние разводящие трубопроводы (стояки, регулирующая и запорная арматура, соединения)	1 раз в год

п.п.	Наименование работ / услуг	Периодичность
2.2.2.1.3.	Узел учета (при наличии), контроль параметров и снятие показаний	1 раз в неделю
2.2.2.1.4.	Диагностика системы на герметичность (гидродинамические испытания при подготовке к очередному отопительному сезону)	1 раз в год
2.2.2.1.5.	Гидрохимическая промывка системы отопления	1 раз в год
2.2.2.1.6.	Запуск системы отопления, отладка работы системы	1 раз в год
2.2.2.1.7.	Контроль поверки приборов учета тепловой энергии (при наличии)	1 раз в год
2.2.2.2.	Система горячего водоснабжения:	
2.2.2.2.1.	Внутренние магистральные трубопроводы (стояки, регулирующая и запорная арматура, соединения, изоляция)	1 раз в год
2.2.2.2.2.	Внутренние разводящие трубопроводы (стояки, регулирующая и запорная арматура, соединения, изоляция)	1 раз в год
2.2.2.2.3.	Инженерное оборудование системы горячего водоснабжения (электронагреватели, повышающие насосы)	1 раз в год
2.2.2.2.4.	Узел учета (контроль параметров и снятие показаний)	1 раз в неделю
2.2.2.2.5.	Диагностика системы на герметичность	2 раза в год
2.2.2.3.	Система холодного водоснабжения:	
2.2.2.3.1.	Внутренние магистральные трубопроводы (регулирующая и запорная арматура, соединения, изоляция)	1 раз в год
2.2.2.3.2.	Внутренние разводящие трубопроводы (стояки, регулирующая и запорная арматура, соединения, изоляция)	1 раз в год
2.2.2.3.3.	Узел учета (снятие показаний)	1 раз в неделю
2.2.2.3.4.	Очистка фильтров	1 раз в год
2.2.2.3.5.	Контроль поверки приборов учета	1 раз в год
2.2.2.4.	Система водоотведения:	
2.2.2.4.1.	Контроль герметичности системы водостока и водоотведения	2 раза в год
2.2.2.4.2.	Прочистка (промывка) выпусков (от стояков до первого колодца)	1 раз в год
2.2.2.5.	Система электроснабжения:	
2.2.2.5.1.	Внутренние магистральные электрические сети (осмотр, выявление дефектов и пр.)	1 раз в год
2.2.2.5.2.	Периодический осмотр вводных устройств	1 раз в год

п.п.	Наименование работ / услуг	Периодичность
2.2.2.5.3.	Периодический осмотр и проведение мероприятий по проверке силовых этажных щитов и вводных устройств помещений Собственников (протяжка контактов и пр.)	2 раза в год
2.2.2.5.4.	Инженерное электротехническое оборудование (осмотр, выявление дефектов датчиков освещенности, таймеров, реле, пускателей, приборов учета потребления электроэнергии и пр.)	1 раз в год
2.2.2.5.5.	Освещение мест общего пользования (осмотр, замена ламп, светильников, выключателей и пр.)	1 раз в месяц (замена ламп по факту выявления)
2.2.2.5.6.	Уличное освещение территории Здания (замена ламп, контроль параметров работы)	1 раз в год (замена ламп по факту выявления)
2.2.2.5.7.	Контроль потребления электрической энергии	1 раз в месяц
2.2.2.5.8.	Снятие показаний общедомовых приборов учета электрической энергии (составление отчетов, предоставление отчетов в энергоснабжающую организацию)	Ежемесячно
2.2.2.5.9.	Контроль и организация поверки приборов учета электрической энергии, находящихся в зоне ответственности Управляющей компании.	По мере необходимости
2.2.2.7.	Системы пожарной сигнализации (проведение технического обслуживания).	Ежемесячно
2.3.	Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов и инженерных систем:	
2.3.1.	Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов:	
2.3.1.1.	Покраска металлических конструктивных элементов подверженных воздействию агрессивных сред	2 раза в год
2.3.1.2.	Установка маяков на трещины в кирпичных несущих конструкциях	По мере выявления
2.3.1.3.	Заделка мелких трещин в конструкциях	По мере выявления
2.3.1.4.	Мелкий ремонт Общего имущества (входных групп, замков и пр.)	По мере необходимости
2.3.1.5.	Регулировка дверных доводчиков	По мере необходимости
2.3.1.6.	Текущий ремонт кровли.	2 раза в год
2.3.2.	Техническое обслуживание и текущий ремонт общего инженерного оборудования:	
2.3.2.1.	Система отопления:	

п.п.	Наименование работ / услуг	Периодичность
2.3.2.1.1.	Восстановление нарушенной изоляции магистральных и разводящих трубопроводов	При необходимости
2.3.2.1.2.	Снятие показаний общих приборов учета (при наличии оформление допусков, актов включения, актов испытания, актов промывок и пр.)	1 раз в месяц
2.3.2.1.3.	Проведение комплексной ревизии теплотехнического оборудования (при наличии прочистка повышающих насосов, накачка расширительных баков, проверка их герметичности, замена прокладок и пр.)	2 раза в год
2.3.2.1.4.	Проверка работы и корректировка работы системы автоматики	2 раза в год
2.3.2.2.	Система горячего водоснабжения:	
2.3.2.2.1.	Восстановление нарушенной изоляции магистральных и разводящих трубопроводов	При выявлении
2.3.2.2.2.	Проведение комплексной ревизии запорной и регулирующей арматуры (очистка от накипи и минеральных отложений, набивка сальников, проверка и очистка механических фильтров, и пр.)	2 раза в год
2.3.2.2.3.	Проведение комплексной ревизии теплотехнического оборудования (прочистка повышающих насосов, теплообменников, накачка расширительных баков, проверка их герметичности, замена прокладок и пр.)	2 раза в год
2.3.2.2.4.	Проверка работы и регулирование автоматики	2 раза в год
2.3.2.3.	Система холодного водоснабжения:	
2.3.2.3.1.	Восстановление нарушенной изоляции магистральных и разводящих трубопроводов	При выявлении
2.3.2.3.2.	Проведение комплексной ревизии оборудования	2 раза в год
2.3.2.4.	Система водоотведения:	
2.3.2.4.1.	Периодическая чистка канализационных лежаков, выпусков от стояков до первого колодца (при необходимости стояков)	2 раза в год
2.3.2.4.2.	Проверка герметичности системы	2 раза в год
2.3.2.4.3.	Проверка системы водоотведения	2 раза в год
2.3.2.5.	Система электроснабжения:	

п.п.	Наименование работ / услуг	Периодичность
2.3.2.5.1.	Проверка контактных соединений и протяжка контактов в электрощитовых и в этажных щитках	2 раза в год
2.3.2.5.2.	Мелкий ремонт электропроводки	При выявлении
2.3.2.5.3.	Мелкий ремонт общего электротехнического оборудования (таймеров, датчиков освещенности, розеток, выключателей и пр.)	При необходимости
2.3.2.5.4.	Очистка электротехнического оборудования и автоматики от пыли	2 раза в год
2.3.2.7.	Системы пожарной сигнализации и оповещения	
2.3.2.7.1.	Проверка системы	Ежемесячно
2.3.2.10.	Система общеобменной вентиляции	
2.3.2.10.1.	Проверка натяжения приводных ремней, отсутствия посторонних шумов, проверка надежности болтовых соединений, проверка эластичных соединений между вентустановкой и воздуховодами.	1 раз в год
2.3.2.13.	Домофонная связь	
2.3.2.13.1.	Проверка прохождения сигнала от домофонной панели к абонентам	1 раз в месяц
2.3.2.13.2.	Проверка всех клеммных соединений, протяжка контактов, очистка оборудования от загрязнений.	2 раза в год

Перечень работ по уборке

п.п.	Наименование работ	Периодичность
1.1. Этажи, холлы, лестницы, входные группы		
1.1.1.	Влажная и сухая уборка поверхности пола этажей;	3 раза в неделю
1.1.2.	Влажная и сухая уборка лестниц;	3 раза в неделю
1.1.3.	Чистка грязезащитных ковриков и решеток входной группы.	1 раз в неделю
1.1.4.	Удаление пыли с потолка и потолочных ниш (паутина);	2 раза в месяц
1.1.5.	Устранение локальных загрязнений и пыли с горизонтальных и вертикальных поверхностей на высоте до 2,5 м, холлы этажей.	1 раз в неделю
1.1.6.	Уборка подсобных помещений 1 этажей (моечные, колясочные)	1 раз в день

п.п.	Наименование работ	Периодичность
1.1.7.	Удаление пыли и локальных пятен с электрической арматуры (выключатели, розетки, коробка и т.п.), пожарных шкафов и инженерных люков;	1 раз в неделю
1.1.8.	Мытье остекления на всю высоту;	2 раз в год
1.2. Технические помещения		
1.2.1.	Уборка технических и подсобных помещений (мытьё пола и стен, протирка трубопроводов, венткоробов и оборудования на досягаемую высоту);	1 раз в квартал
2.1. Наружная уборка		
2.1.1.	Устранение локальных загрязнений с горизонтальных и вертикальных поверхностей фасадов зданий по периметру, переходов между ними, на уровне досягаемости;	1 раз в месяц
2.1.2.	Протирка ручек, фурнитуры;	3 раза в неделю
2.1.3.	Удаление несанкционированных объявлений, наклеек, надписей на фасаде здания (на высоте до 2-х метров);	3 раза в неделю
2.1.4.	Протирка адресного указателя	1 раз в квартал

Собственник

**Управляющая компания
Генеральный директор**

_____ / _____ / _____ /Г. К. Тетдоев/

**Состав, характеристика и состояние Общего имущества
Здание: г. Москва, Балакиревский пер., д. 23**

Наименование элемента Здания	Характеристики	Состояние
I. Общие характеристики Здания		
Год постройки	1917	
Этажность	5	
В т. ч. подземная этажность	1	
Общая площадь Здания	1116,6 кв. м.	
Площадь апартаментов	859,3 кв. м.	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания		
Наружные стены и перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Деревянные	Удовлетворительное
Кровля	Скатная не эксплуатируемая	Удовлетворительное
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Отопление		Удовлетворительное
Водоснабжение		Удовлетворительное
Канализация		Удовлетворительное
Электроснабжение		Удовлетворительное

Собственник

**Управляющая компания
Генеральный директор**

_____/_____/_____/Г. К. Тетдоев/

**Разграничение балансовой принадлежности имущества
Здание: г. Москва, Балакиревский пер., д. 23**

Граница между личным имуществом Собственников и Общим имуществом проходит:

- по строительным конструкциям – по внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение Собственника;

- в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – по отсекающей арматуре (по первым отсечным вентилям) от стояковых трубопроводов. Вентили принадлежат к общему имуществу. При отсутствии вентилях – граница проходит по сварным соединениям на стояках; водомеры и тепловые счетчики помещения Собственника принадлежат к личному имуществу Собственника.

- в системах водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;

- в системе электроснабжения – по выходным соединительным клеммам вводных автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Электросчетчик принадлежит к личному имуществу Собственника.

Собственник

**Управляющая компания
Генеральный директор**

_____/_____/_____ /Г. К. Тетдоев/