

Договор управления

зданием закрытой многоуровневой неотапливаемой парковки
со встроенной мусорокамерой (№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства, расположенном по адресу:
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город
Екатеринбург, улица Начдива Васильева, строение 34а

г. Екатеринбург

«7» _____ ноября _____ 2022 года

Собственники помещений/машино-мест в здании закрытой многоуровневой неотапливаемой парковки со встроенной мусорокамерой (№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства, расположенном по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, улица Начдива Васильева, строение 34а, указанные в Приложении № 1, (являющимся неотъемлемой частью договора), именуемые далее "Собственники", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тихомиров», сокращенное наименование ООО «УК «Тихомиров», в лице директора Волкова Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, далее именуемое "Управляющая организация", с другой стороны,

именуемые в дальнейшем "Стороны", руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов:

- Жилищного кодекса РФ;
 - Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);
 - Постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (в ред. от 29.06.2020г.);
 - Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Правила предоставления коммунальных услуг);
 - Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27. 09. 2003г. № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);
 - Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением правительства РФ от 21.01.2006 № 25, с последующими изменениями и дополнениями (далее Правила пользования жилыми помещениями);
 - Постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014 г. N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
 - Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";
 - и иными нормативно-правовыми актами;
- заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании протокола общего собрания по выбору способа управления и выбору управляющей компании (протокол № 1/2022 от «22» октября 2022 г.).

1.2. Предметом настоящего договора является осуществление управляющей организацией за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и машино-мест, выполнение услуг и осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления зданием закрытой многоуровневой неотапливаемой парковки со встроенной мусорокамерой (№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства, расположенным по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, улица Начдива Васильева, строение 34а (далее по тексту - здание парковки).

1.3. Управление зданием парковки включает в себя:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования нежилыми помещениями/ машино-местами Собственниками нежилых помещений/ машино-мест в здании парковки;
- обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в здании парковки путем оказания работ и услуг согласно перечню, приведенному в (приложении № 4) к настоящему договору;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся нежилыми помещениями/ машино-местами путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления владельцами нежилых помещений.

- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений/машино-мест в здании парковки, в соответствии с предложениями собственников помещений/машино-мест, в соответствии с принятыми обязательствами, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений/машино-мест в здании парковки от имени и в интересах собственников помещений/машино-мест.

1.4. Под лицами, пользующимися нежилыми помещениями/машино-местами, признаются: собственники нежилых помещений/машино-мест и владельцы нежилых помещений/машино-мест по иным законным основаниям. По условиям настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений/машино-мест.

1.5. К общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 (Приложение № 2) относятся:

- помещения в здании парковки, не являющиеся частями нежилых помещений и машино-мест и предназначенные для обслуживания более одного нежилого помещения и (или) машино-места в этом здании парковки (далее - помещения общего пользования), в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного нежилого помещения/ машино-места в здании парковки оборудование (включая бойлерные, электрощитовые и другое инженерное оборудование);

- инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах разводки от стояков, насосов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из 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;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);

- контейнеры и контейнерные площадки – места централизованного скопления мусора;

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

- крыша, ограждающие и 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 нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- земельный участок, на котором расположено здание, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства здания парковки, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположено здание.

1.6. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению зданием парковки в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором и иными нормативно-правовыми актами РФ.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Подписать настоящий договор управления зданием парковки в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола общего собрания.

2.1.2. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению зданием парковки в срок не более 30 дней с даты подписания настоящего договора управления зданием парковки, но не ранее даты включения Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области многоквартирного дома в раздел реестра лицензий Свердловской области, который включает в себя сведения об адресе здания, деятельность по управлению которыми осуществляет УК.

2.1.3. Предоставлять в течение срока действия настоящего договора собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в Приложении № 3 к настоящему договору. Внесение изменений в перечень коммунальных услуг осуществляется путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

2.1.4. Предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений/машино-мест в здании парковки в течение срока действия настоящего договора.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в здании парковки с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости на период действия настоящего договора содержится в Приложении №4, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией обязательств, указанных в Приложении №4, становится невозможным либо нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения/машино-места, установленный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.5. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги самостоятельно, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, соответствующие установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления.

2.1.6. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания здания и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

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

2.1.8. Проводить 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.

2.1.9. Обеспечить устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в здании, выполнения заявок населения.

2.1.10. Представлять интересы собственников и пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

2.1.11. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту здания и придомовой территории.

2.1.12. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, электричество), а также в течение суток с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации общедоступном для каждого пользователя помещения месте.

2.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание здания, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и прочих Пользователей помещений, связанные с исполнением настоящего Договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и поместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

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

2.1.15. Представлять собственникам помещений/ машино-мест в течение первого квартала (до 31 марта) текущего года отчет о выполнении договора управления за прошедший период. Управляющая организация обязана предоставить Собственникам помещений/ машино-мест письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, размещенный в доступном месте здания парковки для всех собственников помещений (на доске объявлений на первом этаже здания парковки).

2.1.16. Передать за 30 дней до прекращения настоящего договора техническую документацию на здание и иные связанные с управлением им документы, переданные Управляющей организации Собственниками на хранение либо созданные Управляющей организацией по поручению Собственников и за их счет, вновь выбранной Управляющей организации, ТСН, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из

Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.1.17. Информировать собственников и пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию нежилыми помещениями/ машино-местами, расположенными в здании, а также общим имуществом, о порядке установки приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений/ машино-мест коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений/ машино-мест за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.1.18. Обеспечивать выставление собственникам квитанции-извещения на оплату за коммунальные услуги не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным периодом.

2.1.19. Информировать собственников и пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.20. Организовывать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством РФ (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

2.1.21. Вести и хранить техническую документацию на здание, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.22. Проводить мероприятия по энергосбережению, в том числе путем заключения энергосервисного договора.

2.1.23. Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.1.24. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника, учет сроков и результатов их исполнения, а также представлять ответ Собственнику:

- по жалобам на режим и качество предоставления услуг – в течении 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования, претензии);

- по требованиям возмещения ущерба, причиненного вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения УК своих обязательств по настоящему договору – в течении 10 дней со дня получения требования;

- Жалобы иного характера – в течении 30 дней с момента получения обращения, если иной срок ответа не установлен действующим законодательством.

Ответ может быть отправлен в письменном виде, по электронной почте или иным способом, согласованным с Собственником.

2.1.25. За два месяца до окончания действия утвержденного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества (финансовый план) представлять Собственникам предложения по установлению на следующий год размера платежей собственников помещений/машиномест в здании и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений. Предоставление предложений по установлению на следующий год размера платежей осуществляется путем вывешивания на информационных стендах в местах общего пользования первого этажа здания.

2.1.26. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта здания либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта здания.

2.1.27. Осуществлять выполнение работ капитального характера общего имущества (в случае утверждения решением Общего собрания собственников помещений/машиномест порядка и способов формирования фонда капитального ремонта).

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая организация самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

2.2.2. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей организации, выполнения самовольных перепланировок и переустройств.

2.2.3. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и Пользователями помещений/машино-мест.

2.2.4. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников (Пользователей) задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию нежилого помещения/ машино-места или общего имущества.

2.2.5. Использовать общее имущество здания в целях, предусмотренных настоящим договором, на условиях, определенных общим собранием Собственников помещений/машино-мест, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

2.2.6. Обеспечить соответствие здания требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

2.2.7. Производить реконструкцию энергопринимающих устройств электрической энергии путем технологического присоединения (увеличение максимальной мощности энергопринимающих устройств, а также в случаях, при которых изменяются категория надежности электроснабжения, точки присоединения, виды производственной деятельности, не влекущие пересмотр величины максимальной мощности, но изменяющие схему внешнего электроснабжения таких энергопринимающих устройств).

2.3. Собственники (Пользователи) обязаны:

2.3.1. Предоставить УК копию документа, подтверждающего право собственности на помещение/машино-место в здании.

2.3.2. В случае изменения у Собственника сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, сообщить о них в течение 5-ти дней с момента таких изменений.

2.3.3. При отчуждении своего помещения/машино-места вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, и т.д.) осуществить окончательный расчет с УК. Для этого Собственник обязан:

А) осуществить контрольное списание показаний приборов учета коммунальных услуг на момент передачи помещения/машино-места новому собственнику с составлением соответствующего Акта, пригласив на данное мероприятие будущего собственника и представителя УК;

Б) передать составленный Акт в УК для подготовки, завершающей расчеты квитанции;

В) оплатить квитанцию;

Г) представить в УК копии договора об отчуждении своего помещения и акт приема-передачи помещения новому собственнику, в случае его составления;

При неисполнении данного обязательства Собственник обязан возместить УК причиненные убытки.

2.3.4. Уведомить УК при длительном (свыше 5-ти дней) отсутствии Собственника по месту расположения нежилого помещения/ машино-места (сдача в аренду, предоставление помещения/машино-места в иное пользование третьим лицам и др.) с указанием телефона контактного лица и/или адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.).

2.3.5. Информировать УК об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты, когда произошли такие изменения.

2.3.6. Поддерживать принадлежащие им помещения/машино-места в надлежащем техническом и санитарном состоянии, использовать в соответствии с их назначением, производить за свой счет текущий ремонт, соблюдать права и законные интересы других Собственников (Пользователей), технические, противопожарные и санитарные правила, а также Правила содержания общего имущества собственников.

2.3.7. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и Пользователей помещений/машино-мест либо общему имуществу в здании.

2.3.8. Своевременно и полностью вносить плату за помещение/машино-место, услуги и работы по настоящему договору, потребленные коммунальные ресурсы согласно статьям 153, 169 ЖК РФ, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания собственников, принятыми в соответствии с законодательством.

2.3.9. Если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии:

2.3.9.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.9.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.9.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.9.4. Снимать показания для учета потребляемой холодной и горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии.

2.3.9.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.10. При возникновении аварийных ситуаций в помещениях/ машино-местах, в здании и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.11. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов здания и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.12. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.13. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.13.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.13.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.13.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.3.14. Собственник обязан обеспечить надлежащую эксплуатацию приборов учета, сохранность, своевременную замену.

2.3.15. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.3.16. Избрать совет из числа собственников помещений.

2.3.17. Плату по настоящему договору (см. п.3.6. Договора) вносить ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник уплачивает УК пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ. На момент подписания договора размер пени устанавливается пунктами 14 и 14.1 Жилищного кодекса РФ.

2.3.18. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу УК, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.3.19. При производстве ремонтных работ в принадлежащем помещении не нарушать целостность общего имущества.

2.4. Собственники (Пользователи) имеют право:

2.4.1. Предоставлять помещения/машино-места в пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства РФ.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

2.4.4. Подавать заявки на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на имуществе, не относящемся к общему имуществу.

2.4.5. Контролировать исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

2.4.6. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.4.7. Границы общего имущества Собственников помещений/ машино-мест в здании и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения/машино-места.

2.5. Собственники (Пользователи) не вправе:

2.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

2.5.2. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.5.3. не санкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3. Расчеты по договору

3.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт нежилого помещения/машино-места и коммунальные услуги возникает у Собственников (Пользователей) с момента начала срока действия настоящего договора.

Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника (Пользователя) от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт помещения/машино-места и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работ и оказанные услуги отдельным Собственникам (Пользователем) (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества)

осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником (Пользователем), заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата по настоящему договору для Собственника помещения/машино-места включает в себя:

- 1) плату за содержание помещения/машино-места, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению зданием, за содержание и текущий ремонт общего имущества в здании, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в здании, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества;
- 2) плату за коммунальные услуги (плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- 3) плату за иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений/машино-мест перечня услуг, а также размера расходов на выполнение услуг и источника их финансирования);
- 4) взнос на капитальный ремонт (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений/машино-мест порядка и способа формирования фонда капитального ремонта).

3.3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в здании, иные услуги, направленные на достижение целей управления (финансовый план) определяется на общем собрании собственников помещений/машино-мест, которое проводится в порядке, установленном нормам Жилищного Кодекса РФ и условиями настоящего договора. Размер платы по настоящему договору определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

За два месяца до окончания срока действия утвержденного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, иных услуг УК представляет Собственникам предложения по установлению на следующий период размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, иных услуг. Предоставление предложений по установлению на следующий год размера платы осуществляется путем вывешивания на информационном стенде в местах общего пользования первого этажа здания.

Если собственники помещений/машино-мест в течение 2 (двух) месяцев с момента представления предложений УК по установлению размера платы на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в здании, иных услуг на следующий год (независимо от причин), либо не провели соответствующее общее собрание собственников помещений/машино-мест по данному вопросу, то начисление плат за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется в соответствии с ранее утвержденными тарифами, увеличенными на уровень инфляции. Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году. Индекс потребительских цен определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год.

Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт помещений в здании устанавливается в соответствии с долей каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая высчитывается пропорционально площади принадлежащего Собственнику помещения/машино-места.

Размер платы Собственника по настоящему договору на момент его заключения определен Приложением № 4.

3.4. Плата за содержание и ремонт нежилого помещения/машино-места.

3.4.1. Собственники помещений/машино-мест несут расходы на содержание принадлежащего им помещения/машино-места, а также участвуют в расходах на содержание общего имущества в здании соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт нежилого помещения/машино-места. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.4.2. Собственники (Пользователи) оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании, перечень которых с указанием объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № 4 к настоящему договору.

3.4.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений/машино-мест вопрос о проведении необходимого ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации Управляющая организация принимает на себя

обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену.

Если общим собранием Собственников помещений/машино-мест предложение Управляющей организации будет отклонено либо принято на иных условиях, Управляющая организация обязана принять решение Собственников помещений/машино-мест по выполнению работ по ремонту общего имущества отличных от предложенных условий Управляющей организации.

3.4.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества здания Собственники (Пользователи) вправе оплатить только фактически выполненные работы и оказанные услуги.

Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления подтверждается документом (актом, протоколом, предписанием или иным актом органов государственной власти), подписанным представителями Собственников (председатель совета, члены совета, представителями избранными общим собранием) и представителем Управляющей организации.

Объем подлежащих оплате Собственниками помещений/машино-мест фактически выполненных работ и оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны Управляющей организацией, а с другой - от имени Собственников помещения -избранным общим собранием представителем (председатель совета, члены совета) .

Оформленные Управляющей организацией Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг направляются в двух экземплярах представителю Собственников для ознакомления и подписания.

По истечении 10 дней с момента получения представителем Собственников акта приема фактически выполненных работ и оказанных услуг документ будет считаться принятым в объемах, установленных Управляющей организацией.

3.5. Плата за коммунальные услуги.

3.5.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объемов потребляемых услуг по показаниям приборов учета, а при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.5.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.5.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные Приложением № 4 к настоящему договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления, принятыми в пределах своей компетенции.

3.5.4. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.5.5. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Собственниками (Пользователями) по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится Собственниками (Пользователями) в такие организации в установленном договорами порядке.

3.6. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещения/машино-места и коммунальные услуги.

3.6.1. Плату за содержание и коммунальные услуги Собственники и Пользователи помещений/машино-мест вносят Управляющей организации по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленные настоящим договором;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

3.6.2. Плата за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.6.3. Плата за содержание, ремонт и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее **пятого числа** месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.7. Управляющая организация вправе привлекать специализированные организации (платежных агентов/субагентов, банковских платежных агентов) для оказания услуг по начислению платежей, изготовлению

платежных документов, ведению лицевых счетов собственников, приему платежей и проведению последующих расчетов с поставщиками.

3.8. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения/машино-места не является основанием невнесения платежей по настоящему договору либо освобождения от их уплаты.

3.9. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. Размер платы за коммунальные услуги подлежит изменению при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 № 354.

3.10. Собственник имеет право вносить платежи Управляющей организации через банк или платежного агента. При этом банк или платежный агент вправе удерживать из суммы собственника комиссионное вознаграждение за совершение операций по приему платежей, исходя из расценок банка, либо платежного агента.

3.11. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны Управляющей организацией Собственнику, определяются в соответствии с прейскурантом Управляющей организации. Услуги оказываются на основании заявления Собственника. По желанию Собственника необходимые услуги могут быть оказаны сторонней организацией.

4. Созыв и организация общего собрания

4.1. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое собрание собственников помещений/машино-мест в здании. Общее собрание собственников может быть созвано по инициативе Управляющей организации. Расходы на подготовку и проведение одного годового общего собрания (подготовка документов, вручение уведомления собственникам, почтовые расходы и т.д.) включены в стоимость платы на услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

4.2. Проводимые собрания помимо годового общего собрания собственников помещений/машино-мест являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений/машино-мест может быть созвано по инициативе любого собственника или УК. Расходы на организацию собрания несет инициатор собрания.

4.3. Копии решений и протокола Общего собрания собственников подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в УК не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или в иные сроки, установленные нормами действующего законодательства.

При этом УК имеет право ознакомиться с листами голосования (письменными решениями) собственников и провести проверку законности общего собрания собственников, в том числе провести проверку наличия кворума, и т.д. На инициатора собрания возлагается обязанность предоставить УК листы голосования (письменные решения) собственников для ознакомления с правом снятия копий.

4.4. Протоколы общих собраний и решения собственников помещений/машино-мест по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания и поставленным на голосование, хранятся в помещении УК либо в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

5. Ответственность Сторон

5.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений/машино-мест, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять государственный жилищный надзор, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. (п. 3.4.4. настоящего договора).

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и собственники, пользователи несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимается: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе Договор может быть изменен / дополнен на основании решения Общего собрания собственников.

6.2. Договор может быть расторгнут досрочно в порядке и на условиях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

6.3. Расторжение Договора не является прекращением обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора. После выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками договор считается исполненным.

6.4. Отчуждение помещения/машино-места новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

6.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии назначенного лица – избранному председателю Совета.

7. Срок действия договора

7.1. Договор вступает в силу с «7» ноября 2022 г., но не ранее даты включения Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области здания в раздел реестра лицензий Свердловской области, который включает в себя сведения об адресе здания, деятельность по управлению которыми осуществляет Управляющая организация и действует 5 лет. Управляющая организация направляет каждому Собственнику помещения/машино-места один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Собственники помещений/машино-мест подписывают Приложение № 1 к настоящему договору, что является подписанием всего договора управления. Подписанное Собственниками Приложение №1 к настоящему договору хранится в Управляющей организации. Собственники помещений/ машино-мест в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию. Права и обязанности у Собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо от того, подписан ли договор всеми Собственниками.

7.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

7.3. При отсутствии решения общего собрания собственников о смене управляющей организации / избрании иной формы управления домом либо уведомления УК о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тех же условиях на срок 3 года.

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией

8.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения/машино-места в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся: справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления зданием;

сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т. ч. диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

8.2. Управляющая организация обязана предоставлять Собственнику письменный отчет в срок до 31 марта о выполненных работах по настоящему договору за отчетный период. В отчете указывается:

8.2.1. сумма начисленных платежей;

8.2.2. сумма фактически полученных платежей;

8.2.3. сумма средств, израсходованных на проведение работ по плановому текущему (капитальному) ремонтам;

8.2.4. сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов (с указанием поставщика, номера договора, суммы платежа);

8.2.5. объем (количество) потребленных энергоресурсов.

8.3. Собственник имеет право требовать дополнительной расшифровки расходов по видам и периодичности выполненных работ.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну.

8.4. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления зданием ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования на первом этаже здания или в пределах земельного участка, на котором расположено здание, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления зданием, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

8.5. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления зданием рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в уполномоченные органы государственного жилищного надзора и контроля. Предписания, акты, составленные представителями органа государственного жилищного надзора и контроля с участием представителя Управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

9. Особые условия

9.1. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.06. N152-ФЗ «О персональных данных» Собственник настоящим дает согласие Управляющей организации на обработку его персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также Собственник настоящим дает согласие Управляющей организации на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре на бумажных и/или на электронных носителях, по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Данное согласие действует в течение всего срока действия.

9.2. Правоотношения, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются соответствующими статьями Гражданского кодекса Российской Федерации и другими нормативными актами.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами и утверждены общим собранием собственников.

10. Перечень приложений к договору

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- список Собственников нежилых помещений/машино-мест в здании закрытой многоуровневой неотапливаемой парковки со встроенной мусорокамерой (№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства, расположенном по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, улица Начдива Васильева, строение 34а (Приложение № 1);
- описание общего имущества Собственников помещений/машино-мест в здании парковки (Приложение № 2);
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений/машино-мест (Приложение № 3);
- перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании парковки, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт помещений/машиномест (Приложение № 4);

11. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Управляющая организация:

**ООО «Управляющая компания
«ТИХОМИРОВ»**

ИНН 6671147718 ОГРН 1216600013750
Расчетный счет 40702810316540083168 в
Уральский банк ПАО Сбербанк, г.Екатеринбург
к/с 30101810500000000674 БИК 046577674
Юридический адрес: 620043, г.Екатеринбург,
ул.Начдива Васильева, 34
Тел.: _____
e-mail: _____
Сайт: _____

СОБСТВЕННИК:

Собственники нежилых помещений и машино-мест в здании закрытой многоуровневой неотапливаемой парковки со встроенной мусорокамерой (№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства, расположенном по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, улица Начдива Васильева, строение 34а подписывают Приложение № 1.



Волков А.В.

Приложение № 2
к договору управления
зданием закрытой многоуровневой
неотапливаемой парковки
со встроенной мусорокамерой
(№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства

Состав общего имущества

здания закрытой многоуровневой неотапливаемой парковки со встроенной мусорокамерой (№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, улица Начдива Васильева, строение 34а

Общие сведения о нежилом здании

Адрес: г. Екатеринбург, ул. Начдива Васильева, д. 34а

Год постройки: 2022 год

Количество этажей: 7, включая 1 подземный этаж

Количество машиномест (общее): 165, в том числе

количество механизированных машиномест на 1 автомобиль – 36

количество механизированных машиномест на 2 автомобиля – 129

Общая площадь здания: 9460,7 кв.м.

Общая площадь помещений автостоянки: 9282 кв.м., в т.ч. площадь машиномест: 2401,3 кв.м.

Общий строительный объем: 35707,59 куб.м.

Материал фундаментов: железобетон

Материал стен: монолитный железобетон

Материал перекрытий: монолитная железобетонная плита

Материал кровли: эксплуатируемая бетонная

1. Помещения общего пользования

Назначение частей помещения	Площадь, м.кв.
<u>подвал</u>	
лестница	21,6
Технический коридор	101,9
Техническое подполье	166,2
Насосная пожаротушения	35,4
ИТП	32,0
венткамера	18,3
венткамера	14,7
<u>1-й уровень</u>	
Помещение рампы	389,3
лестница	11,5
лестница	10,3
Лифтовой холл	4,9
Помещение охраны	6,3
санузел	3,4
мусорокамера	19,1
мусорокамера	20,1
электрощитовая	30,6
<u>2-й уровень</u>	
Помещение автостоянки	444,6
лестница	18,0
лестница	16,5
Лифтовой холл	7,6
электрощитовая	9,0
рампа	325,2
<u>3-й уровень</u>	
Помещение автостоянки	576,7
лестница	18,0
лестница	16,5
Лифтовой холл	6,5

электрощитовая	7,5
рампа	230,5
4-й уровень	
Помещение автостоянки	580,9
лестница	18,1
лестница	16,4
Лифтовой холл	7,1
электрощитовая	7,6
рампа	227,8
5-й уровень	
Помещение автостоянки	573,8
лестница	18,0
лестница	16,5
Лифтовой холл	6,5
электрощитовая	7,5
рампа	227,0
6-й уровень	
Помещение автостоянки	553,8
лестница	18,1
лестница	16,5
Лифтовой холл	7,4
электрощитовая	7,8
рампа	229,4
7-й уровень	
Помещение автостоянки	764,1
лестница	18,0
лестница	16,0
венткамера	19,3
венткамера	22,2
венткамера	14,7
Машинное помещение	37,0

2. Инженерное оборудование:

№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение
1	Шахта лифта	Лифт грузоподъемностью 1000кг, 1 шт.	Вертикальный транспорт
2	Первый уровень +0,650. Электрощитовая.	Электрооборудование 0.4кВ: 1ВРУ, 2ВРУ(ППУ), 3ВРУ, 4ВРУ, 5ВРУ(ППУ), 6ВРУ(ИТП)	Вводно-распределительные устройства
3	Подземный уровень. Первый уровень +0,650	Система хозяйственно-питьевого водоснабжения	Водоснабжение
4	Подземный уровень. Надземные этажи.	Система внутреннего противопожарного водопровода и автоматического пожаротушения	Противопожарное водоснабжение
5	Подземный уровень. Первый уровень +0,650	Система хозяйственно-бытовой канализации	Водоотведение
6	Подземный уровень. Надземные этажи.	Система водостока	Водоотведение ливневых вод и аварийные стоки.
7	Подземный уровень	Система водостока (дренажная канализация)	Водоотведение дренажных вод.
8	Подземный уровень. Первый уровень +0,650	Система отопления водяная	Отопление
9	Наземные уровни- электрощитовые	Электроконвекторы	Отопление

10	Кольцевой водопровод Ø250	Пожарные гидранты	Пожаротушение наружное
11	Подземный и надземный уровни	Система внутреннего водопровода-две струи, осуществляется от пожарных кранов, установленных на кольцевом сухотрубе	Пожаротушение внутреннее
12	С1 по 6 уровень	Спринклерная ороситель тонкораспыленной воды	Пожаротушение автоматическое
13	Самотечные сети дождевой канализации по ул. Викулова Ø500мм	Полиэтиленовые гофрированные трубы с приварными раструбами, имеющими ребра жесткости	Наружные сети дождевой канализации
14	Кольцевой водопровод Ø250	Система наружного водоснабжения	Наружные сети водоснабжения
15	Самотечные сети бытовой канализации Ø200мм с выходом стоков в существующую сеть Ø600мм по ул. Викулова	Система наружного водоотведения	Наружные сети бытовой канализации
16	Подземный уровень	Вентиляция помещений 1-го уровня	Общеобменная вентиляция
17	Первый уровень +0,650.	Вентиляция помещений 1-го уровня	Общеобменная вентиляция
18	Отм. 25.470	Вентиляция 3-6-го уровней автостоянки	Вытяжная вентиляция
19	Отм. 25.470	Противопожарная вентиляция 1-6-го уровней автостоянки	Противодымная вентиляция
20	От ранее запроектированной к дому №1, ОРИШ располагается на 1 уровне	Волоконно-оптический кабель, с установкой ОРИШ	Системы автоматизации, связи и сигнализации
21	Все уровни	Система автоматической пожарной сигнализации ГК Рубеж	Автоматическая пожарная сигнализация, автоматика дымоудаления, система оповещения и управления эвакуацией

3. Ограждающие несущие конструкции нежилого здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции нежилого здания, обслуживающие более одного нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Внутренняя инженерная **система холодного водоснабжения** состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах разводки от стояков в нежилых помещениях, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
6. Внутренняя инженерная **система горячего водоснабжения** состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах разводки от стояков в нежилых помещениях, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
7. Внутренняя инженерная **система канализации** состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
8. Внутренняя **система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной

сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, лифта, автоматически запирающихся устройств дверей нежилого здания, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

9. Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0303133:141, на котором расположено нежилое здание, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположено нежилое здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

10. Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в нежилом здании.

11. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства нежилого здания, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания нежилого здания, парковочные места, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположено нежилое здание, а также иные помещения в данном здании, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном здании.

Подписи:

ООО «УК «Тихомиров» Директор  / Волков А.В./

СОБСТВЕННИК: в соответствии с приложением №1 к договору управления зданием закрытой многоуровневой неотапливаемой парковки со встроенной мусорокамерой (№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства

Приложение № 3
к договору управления
зданием закрытой многоуровневой
неотапливаемой парковки
со встроенной мусорокамерой
(№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг, предоставляемых
собственникам помещений/машино-мест в здании закрытой многоуровневой
неотапливаемой парковки со встроенной мусорокамерой (№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап
строительства, расположенном по адресу:
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город
Екатеринбург», город Екатеринбург, улица Начдива Васильева, строение 34а.

электроснабжение – обеспечение потребителей электрической энергией;

водоотведение – отвод бытовых стоков;

холодное водоснабжение – обеспечение потребителей холодной питьевой водой (качество и объемы установлены законодательством);

горячее водоснабжение – обеспечение потребителей горячей водой.

Подписи:

ООО «УК «Тихомиров» Директор



/Волков А.В./

СОБСТВЕННИК: в соответствии с приложением №1 к договору управления зданием закрытой многоуровневой неотапливаемой парковки со встроенной мусорокамерой (№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства

Приложение № 4
к договору управления зданием закрытой многоуровневой
неотапливаемой парковки
со встроенной мусорокамерой
(№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества здания закрытой многоуровневой неотапливаемой парковки со встроенной мусорокамерой (№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства, расположенном по адресу:
Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, улица Начдива Васильева, строение 34а.
ТАРИФ 54,98р/кв.м.**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
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) зданий		159 638,42	5,54
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		6 051,28	0,21
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;			
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами;			
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	по мере необходимости		

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		17 865,67	0,62
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		14
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
контроль за состоянием дверей подвалов и запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен зданий:		4 034,18	0,14
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
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;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		15
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных камней;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости		
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий зданий:		4 322,34	0,15

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов зданий:		2 881,56	0,1
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
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 домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий зданий:		2 881,56	0,1
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш зданий:		98549,35	3,42
проверка кровли на отсутствие протечек;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	один раз в месяц		
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	один раз в неделю		
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	немедленно		
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц зданий:		4 034,18	0,14
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по мере необходимости		
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов зданий:		5 763,12	0,2
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики), ограничителей хода дверей (остановы);	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в здании:		3 746,03	0,13
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;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		18
проверка звукоизоляции и огнезащиты;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		1
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней зданий, - 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.		5 186,81	0,18 05
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в здании:		2 881,56	0,1
проверка состояния основания, поверхностного слоя;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в здании:		1 440,78	0,05

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в здании;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в здании		510 036,12	17,7
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов зданий:			
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления зданий:		107 770,34	3,74
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		
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;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	2 раза в год		
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	два раза в год при проведении осмотра в периоды с 01 по 31 октября и с 15 апреля по 31 мая		

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в зданиях:		0	0
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в зданиях:		4 332,34	0,15
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в зданиях;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	постоянно		
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях		91
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях		
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях		
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в зданиях:		112 669,00	3,91
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях		

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	постоянно		
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях		
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в зданиях;	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях		
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	немедленно		
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	немедленно		
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости		
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях		
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в зданиях:		0	0
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях		
удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях		
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях		
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в зданиях:		171 164,66	5,94

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год		
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в месяц		
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по мере необходимости		
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в месяц		96
обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).	постоянно		
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в здании:		0	0
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в здании:		114 109,78	3,96
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	постоянно		62
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в месяц		
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	по мере необходимости		
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год		
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в зданиях		496 204,63	17,22
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в здании:		133 128,07	4,62

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей,	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов, кабин, лестничных площадок и маршей на 1 этаже – 5 дней в неделю		
	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов на этажах со второго и выше – 1 раз в неделю		
	сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц		
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц		
мытьё окон;	2 раза в год		
очистка систем защиты от грязи (ячеистых покрытий, приямков);	1 раз в год		
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в здании.	1 раз в квартал		
24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположено здание, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:		61 653,54	2,15
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по мере необходимости		
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	по мере необходимости		
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	в течение 5 часов после окончания снегопада		
очистка придомовой территории от наледи и льда;	постоянно		
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;	ежедневно		
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно		

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		97 396,73	3,38
подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в неделю		
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;	ежедневно		
уборка и выкашивание газонов;	1 раз в месяц		
прочистка ливневой канализации;	1 раз в месяц		
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно		
26. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:		0	0,2
27. Работы по содержанию мест накопления:		72039	2,5
твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок;	ежедневно		
отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	ежедневно		35 52
28. 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.	постоянно	63 970,63	2,22
29. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в здании, выполнения заявок населения.	по мере возникновения аварий	67 716,66	2,35
IV. Управленческие расходы, в т.ч.		418 402,512	14,52
Прием, хранение и передача технической документации на здание и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 31 августа 2006г. № 491, а также их актуализация и восстановление	ежедневно	72039	2,5

Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в здании, а также о лицах, использующих общее имущество в здании на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в здании), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;	ежедневно	43223,4	1,5
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в здании для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в здании, в том числе:	при подготовке к общему собранию собственников помещений в здании	14 407,8	0,5
- разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании (далее - перечень услуг и работ);			
- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);			
- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) здания, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в здании энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;			
- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в здании в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом здании, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; ³/₄ обеспечение ознакомления собственников помещений в здании с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в здании и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;			

33. Организация рассмотрения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, на общем собрании собственников помещений в здании (далее - собрание), в том числе: уведомление собственников помещений в здании проведении собрания;			
- обеспечение ознакомления собственников помещений в здании с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;	1 раз в календарный год	14 407,8	0,5
- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;			
- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;			
- документальное оформление решений, принятых собранием;			
- доведение до сведения собственников помещений в здании решений, принятых на собрании;			
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:	ежедневно	100 854,6	3,5
- определение способа оказания услуг и выполнения работ;			
- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;			
- выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в здании;			
- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в здании;			
- заключение с собственниками и пользователями помещений в здании договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;			

- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в здании коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ);			
- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления зданием, обеспечение безопасности и комфортности в здании;			
- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;			
- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в здании;			
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению зданием;	ежедневно	43 223,4	1,5
Обеспечение собственниками помещений в здании контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению зданием, в том числе:	непрерывно в порядке и сроки, установленные действующим законодательством	14 407,8	0,5
- предоставление собственникам помещений в здании отчетов об исполнении обязательств по управлению зданием с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления зданием;			

- свободный доступ к информации об основных показателях финансово- хозяйственной деятельности УЖК, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в здании, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе или иным образом, установленным нормами действующего законодательства; прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в здании.			
37. Обеспечение участия представителей собственников помещений в здании в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.	при обращении собственника		
38. Прием и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета собственников по месту жительства или по месту пребывания в принадлежащих им помещениях многоквартирного дома путем заключения соответствующего договора со специализированной организацией, оказывающей соответствующие услуги (услуги паспортного стола)	ежедневно		

Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании, включая услуги и работы по управлению зданием, и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в здании и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в здании; осуществление УЖК расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в здании коммунальной услуги соответствующего вида; ведение претензионной работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;	ежедневно	115 838,712	4,02
		1 584 281,69	54,98
ИТОГО размер платы за содержание жилья			
V. Коммунальные услуги на ОДН, в т.ч.:	Рассчитываются по тарифам согласно нормативам, утвержденным региональными нормативными документами		
Горячее водоснабжение на ОДН			
ХВС и водоотведение на ОДН			
Электроснабжение на ОДН			

Примечание:

1. Перечень и стоимость работ и услуг утверждается на 2021-2022 календарный год и, в случае отсутствия иного решения ОССП, распространяется на последующие периоды. При отсутствии решения ОССП, в случае утверждения органами власти размера ставок платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом в размере, превышающем размер платы за содержание, предусмотренный настоящим договором, применяется ставка, утвержденная нормативным актом на соответствующий период времени.
2. В ходе своей деятельности УК имеет право перераспределять денежные средства между сметными статьями в соответствии с финансово-хозяйственной целесообразностью без превышения общей стоимости утвержденных работ и услуг.

Подписи:

ООО «УК «Тихомиров» Директор _____ /Волков А.В./

СОБСТВЕННИК: в соответствии с приложением №1 к договору управления зданием закрытой многоуровневой неотапливаемой парковки, со встроенной мусорокамерой (№ 3.5 по ПЗУ) - 2.1 этап строительства