

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____
на предоставление эксплуатационных, коммунальных и иных услуг
в Административно-деловом здании с подземной автостоянкой и
кладовыми помещениями

г. Москва

«__» _____ 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Еврогород», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора **Свешниковой Ольги Владимировны**, действующего на основании Устава с одной Стороны и _____, Являющегося собственником нежилого помещения (машиноместа/кладового помещения)

№__ общей площадью _____ кв.м, в Административно-деловом здании с подземной автостоянкой и кладовыми помещениями по адресу: город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Дмитровский, Дмитровское шоссе, дом 107Б (далее АДЗ), на основании _____,

№_____ от «_____» _____ г., выданного _____, _____, или представитель Собственника в лице _____,

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____, именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

Термины и определения, используемые в договоре.

АДЗ - завершенное строительством индивидуально-определенное нежилое здание, введенное в эксплуатацию и расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе 107Б земельном участке с кадастровым номером 77:09:0002009:114, 77:09:0002009:10636, состоящее из нежилых индивидуальных помещений, нежилых коммерческих помещений, помещений вспомогательного использования, машиномест, кладовых помещений предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Помещения, входящие в состав административно-делового здания:

3) **Нежилое помещение** - помещение в административно-деловом здании, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в здании и используемое для офисных, коммерческих, складских, торговых, и иных целей (не предназначенное для обслуживания более одного помещения в здании);

4) **машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке

Собственник – физическое или юридическое лицо, принявшее от Застройщика помещения в АДЗ по передаточному акту или иному документу о передаче.

Арендатор – физическое или юридическое лицо, заключившее с собственником нежилого помещения, машиноместа, кладового помещения, договор аренды (имущественного найма) и получившее во временное владение и пользование (либо только пользование) такое имущество.

Общее имущество административно-делового здания - помещения в АДЗ, не являющиеся частями отдельных нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного нежилого

помещения в деловом здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование, а также крыши, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено административное здание, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты, расположенные на указанном земельном участке предназначенные для обслуживания делового здания.

Доля Собственника в праве общей собственности – установленная доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество Собственников помещений АДЗ, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества Собственников делового здания и в других общих расходах, а также количество голосов, которым обладает Собственник помещения на общем собрании собственников помещений в АДЗ; пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности.

Содержание и ремонт Общего имущества Собственников помещений АДЗ – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей АДЗ, содержание общих помещений АДЗ и земельного участка, на котором он расположен, текущий и аварийный ремонт общего имущества Собственников помещений, оказание иных услуг, предусмотренных договором с организацией, привлекаемой Управляющей организацией для осуществления эксплуатационно-технического обслуживания АДЗ.

Лицевой счет – счет, на котором фиксируются начисления Собственника за потребленные коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту помещения, иные услуги, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в качестве оплаты за услуги по эксплуатации, обслуживанию, ремонту помещения Собственника, потребленные им коммунальные услуги, иные дополнительные услуги. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого помещения в АДЗ. При смене Собственника нежилого помещения открывается новый лицевой счет.

Инженерное оборудование – расположенные в границах АДЗ коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях АДЗ.

Эксплуатационные услуги - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования АДЗ, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим договором и приложениями к нему, необходимые для безопасного функционирования и использования помещений АДЗ по целевому назначению.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности Управляющей организации по подаче Собственнику любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования нежилых помещений, общего имущества в АДЗ.

Текущий ремонт общего имущества АДЗ – плановый ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей общего имущества Собственников помещений АДЗ или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.

Капитальный ремонт общего имущества АДЗ – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также при

необходимости замены соответствующих элементов общего имущества Собственников нежилых помещений.

Аварийный ремонт общего имущества АДЗ – неплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества Собственников помещений АДЗ, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов Собственником и иными лицами, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных приборов учета.

ТО и ППР- система технического обслуживания и планово предупредительного ремонта зданий и сооружений, их инженерных систем и технических средств представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий по надзору, планированию, подготовке и проведению технического обслуживания и всех видов ремонта, направленных на обеспечение сохранности и типовых потребительских качеств зданий и сооружений, поддержание их качественного состояния, технической исправности, предупреждение их преждевременного износа, и обеспечение надежного функционирования, работоспособности и ресурса в течение всего периода использования по назначению. Основным принцип ППР заключается в проведении в плановом ремонтов, наладочных работ в сроки, предупреждающие преждевременный износ и отказ элементов здания. Система ТО и ППР зданий и сооружений включает в себя необходимые материально-технические, трудовые и финансовые ресурсы, а также нормативную и техническую документацию.

Инженерные системы Объекта - комплекс систем, обеспечивающих функционирование здания при его эксплуатации. Основными инженерными системами зданий являются: системы электроснабжения, освещения, вентиляции, кондиционирования, климатизации, водоснабжения, водоотведения, а также грузоподъемные, диспетчеризации, слаботочные и другие.

Осмотры - плановые осмотры подразделяются на общие, частичные и ежедневные. При общих осмотрах контролируется техническое состояние здания или сооружения в целом, его систем и внешнего благоустройства, при частичных осмотрах техническое состояние отдельных систем и конструкций помещений. Ежедневные осмотры проводятся с целью ликвидации мелких неисправностей элементов зданий и сооружений.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в АДЗ (далее – Общее собрание) о выборе способа управления и эксплуатирующей организации, оформленного протоколом от «__» _____ 20__ г. № ____ и утверждённого проекта Договора.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников нежилых помещений и машино-мест в АДЗ, а также для всех лиц, использующих помещения на основании заключенных Договоров (далее – Пользователь).

1.3. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников, Пользователей, а также иных лиц, приобретающих помещения в АДЗ. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.4. Подписанием Договора Собственники помещений/машино-мест в АДЗ выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей,

предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

1.5. Управление/эксплуатацию АДЗ осуществляет Управляющая организация в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми Общим собранием.

1.6. На весь период действия Договора Собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей компании по организации (в том числе по инициированию) и проведению внеочередного Общего собрания.

1.7. В случае принятия Собственниками решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, или иных лиц права требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая компания вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям (таким лицам) персональные данные.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по поручению собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, эксплуатации и текущему ремонту общего имущества в «АДЗ» с подземной автостоянкой и кладовыми помещениями по адресу: город Москва, внутригородская территория муниципального округа Дмитровский, Дмитровское шоссе, дом 107Б, обеспечивать предоставление коммунальных и иных (дополнительных) услуг, указанных в Приложениях № 1, 2 к настоящему Договору, Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора, за исключением коммунальной услуги «обращение с ТКО». Договор на услугу по обращению с ТКО собственник нежилого помещения обязуется заключить самостоятельно на прямую с поставщиками услуг.

2.2. Состав общего имущества приведен в Приложении №3 к настоящему Договору. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества Собственников помещений в границах эксплуатационной ответственности. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом и имуществом Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен нежилых помещений, оконные заполнения и входная дверь в нежилое помещение;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов (при отсутствии - сварочный шов на отводе трубопровода от стояка);
- на системе канализации – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения;
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке;
- на системе отопления - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в холле этажа;
- на системе пожарной сигнализации – соединительная коробка в проходной шахте;
- на системе видеодомофонной связи – соединительная коробка в проходной шахте;
- сети интернет – соединительная коробка в проходной шахте.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять с наибольшей выгодой для и в интересах Собственника нежилого помещения надлежащее управление, эксплуатацию и техническое обслуживание общего имущества в «АДЗ» в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в «АДЗ» в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №1).

3.1.3. Обеспечить бесперебойное оказание Собственнику услуг по предоставлению теплоснабжения, электроснабжения водоснабжения и водоотведения в соответствии с правилами, установленными настоящим Договором.

3.1.4. Обеспечить функционирование всех инженерных систем и оборудования «АДЗ» (в том числе систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, пожаротушения, пожарной сигнализации, системы видеонаблюдения и лифтов), путем осуществления технического обслуживания «АДЗ», которое включает в себя наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений «АДЗ», планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку «АДЗ» и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание дворовой территории.

3.1.5. Уведомлять Собственника о предстоящем отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей «АДЗ» - за 2 суток (за исключением возникновения в сетях аварийной ситуации).

3.1.6. Принимать письменные заявления от собственников помещений с предоставлением ответа в течении 20 рабочих дней с момента получения заявления(обращения).

3.1.7. Осуществлять начисление платы и прием платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуги.

3.1.8. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на коммунальные и иные услуги путем размещения соответствующей информации на информационных стендах.

3.1.9. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.1.11 Управляющая организация обязуется предоставлять Собственнику за отдельную плату иные услуги в соответствии с прейскурантом дополнительных услуг размещенном на официальном сайте организации: <https://uk-eurogorod.ru>.

3.1.12. Обеспечить своевременную выдачу Собственнику (арендатору) платежных документов платежным документом на адрес электронной почты собственника.

3.3. Управляющая организация вправе:

3.3.1. Заключать от своего имени в интересах Собственника договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего Договора, в том числе на предоставление теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, охранных услуг, на обслуживание лифтов, пожарной сигнализации и т.д..

3.3.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3.3. При необходимости вносить изменения в план-график работ по текущему ремонту общего имущества.

3.3.4. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

После ликвидации аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего факт, объемы и возможные причины аварии для принятия решения по источнику компенсации понесенных в связи с аварией затрат.

3.3.5. В случае задержки платы Собственником за содержание, текущий ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуги более 2 (двух) месяцев Управляющая организация вправе ограничить предоставление услуг без предварительного письменного уведомления.

3.3.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственник обязуется:

2.4.1. Вносить ежемесячно плату за оказываемые услуги по настоящему Договору **не позднее 10-го числа каждого месяца**, следующего за истекшим месяцем.

3.4.2. Соблюдать следующие требования:

а) использовать нежилые помещения /машино-место/кладовые помещения в соответствии с его назначением, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей на инженерных сетях немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;

б) бережно относиться к общему имуществу «АДЗ», объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

в) соблюдать чистоту и порядок в холлах и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

г) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

д) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, холлов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

е) не создавать повышенного шума в нежилых помещениях и местах общего пользования с 19.00 часов до 09.00 часов и с 13 часов до 15 часов (ремонтные работы производить только в период с 9.00 до 19.00) , а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни;

и) обеспечить устранение за свой счет повреждений нежилых помещений, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли не по вине Управляющей организации;

к) не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку нежилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и террас, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования без предварительно полученного письменного разрешения Управляющей организации и оформленного в установленном порядке разрешения соответствующих административных органов;

л) не использовать теплоноситель не по прямому назначению;

м) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных и иных услуг.

3.4.3. Не допускать выполнения в нежилых помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче нежилых помещений, нарушающих условия нахождения в других нежилых помещениях в том числе, создающих повышенный шум, вибрацию и т.п.

3.4.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.4.5. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу «АДЗ», имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

а) разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации;

б) выхода из строя оборудования индивидуального пользования в нежилом помещении Собственника;

в) выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся в нежилом помещении Собственника;

г) производства в нежилом помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества «АДЗ».

3.4.6. Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу «АДЗ». Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами. В случае отказа Собственника от подписания такого акта, об этом делается соответствующая отметка, а акт подписывается с участием двух других незаинтересованных лиц (в т.ч. соседей). В случае несогласия Собственника со сметой расходов, необходимых для восстановления общего имущества в первоначальный вид, по требованию любой из Сторон может быть проведена независимая экспертиза. В случае, если по результатам экспертизы виновным в нанесении ущерба признан Собственник, то расходы на проведение такой экспертизы компенсируются Собственником Управляющей организации в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления соответствующих платежных документов.

3.4.7. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: - о завершении работ по переустройству и перепланировке нежилого помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в нежилых помещениях/машиноместах/кладовых помещениях, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на (арендатора), с указанием Ф.И.О. (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене арендатора.

3.4.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в «АДЗ» посредством направления заявки в круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу по телефону: 84993505690.

3.4.9. Соблюдать Регламент пропуска транспортных средств на внутридомовую территорию административно-делового здания и на встроенную подземную автостоянку, правила производства ремонтных работ в помещении. Указанные правила являются неотъемлемой частью настоящего Договора и отражены в Приложении № 4, 5.

3.5. Собственник вправе:

3.5.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в «АДЗ», присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.5.2. Поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору данного помещения в случае сдачи его аренду.

3.5.3. Не позднее **25-го числа** текущего месяца передавать показания индивидуального прибора учета Управляющей организации или уполномоченному им лицу посредством направления на электронную почту Управляющей организации: info@uk-eurogogod.ru или через систему «Бурмистр. Ру».

При этом исполнитель услуг имеет право и обязанность проверять достоверность передаваемых потребителем сведений, а потребитель обязан допустить исполнителя в занимаемое помещение, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется на основании Приложения № 3 к настоящему Договору и включает:

- стоимость содержания, эксплуатации и текущего ремонта общего имущества «АДЗ»;
- стоимость коммунальных услуг;
- стоимость иных (дополнительных) услуг.

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества «АДЗ», а также дополнительных работ (услуги) может быть пересмотрена Управляющей организацией в одностороннем порядке в соответствии с индексом потребительских цен (рассчитанным Федеральной службой государственной статистики (Росстат) <https://rosstat.gov.ru/>, за истекший до месяца индексации год (12 месяцев) действия платы за содержание помещения, платы за содержание машино-места, платы за дополнительные работы (услуги) по содержанию общего имущества в нежилом здании), а также иных экономических факторов, действующих на территории города Москвы, но не чаще одного раза в год, при этом стоимость, не может увеличиваться более чем на 10% (десять процентов) в год.

Первая индексация размера платы может быть осуществлена не ранее 01 февраля 2025г. В последующем индексация осуществляется не ранее чем по истечении 1 (одного) года с момента последней индексации или установления размера платы на общем собрании собственников. Оформление отдельным решением общего собрания собственников помещений в нежилом здании индексации размера платы за содержание помещения, за содержание машино-места, за

дополнительные работы (услуги) по содержанию общего имущества не осуществляется. Управляющая организация обязана известить всех собственников помещений/машино-мест в нежилом здании о предстоящей индексации размера платы путем размещения соответствующего сообщения на информационных досках в местах общего пользования нежилого здания или в платежных документах, выставляемых собственникам помещений/машино-мест в нежилом здании.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в нежилых помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании «АДЗ» общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, исходя из показаний таких приборов учета, за исключением услуги «отопления». Порядок расчета и способ осуществления оплаты коммунальной услуги по отоплению «равномерно в течение календарного года» (по 1/12) определен в соответствии Постановлением Правительства Москвы от 20.09.16 N 629-ПП «О сохранении равномерного порядка внесения платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы».

4.5. Если потребитель не предоставляет сведения о показаниях ИПУ, тогда в соответствии с подпунктом «б» пункта 59 Правил 354 плата за коммунальную услугу рассчитывается по среднемесячному объему начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета, до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд.

Дальнейшие начисления за коммунальную услугу рассчитываются в соответствии нормативно правовыми актами, регламентирующими порядок начисления по видам предоставленного/потребленного ресурса ресурса.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в подземной паркинге и кладовых помещениях, определяется для собственника машино-места/кладового помещения, исходя из фактического потребления коммунального ресурса, на основании показаний приборов учета, пропорционально занимаемому Собственником машино-месту/кладового помещения.

4.7. Собственники (арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

4.9. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по настоящему Договору за предыдущие периоды.

4.10. Оплата услуг по настоящему Договору производится безналичным платежом на расчетный счет Управляющей компании, указанный в квитанции на оплату услуг.

4.11. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей организацией по Договору без подписания Актов приемки оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной претензии, поданной Собственником в Управляющую организацию в течение 10 (десяти) календарных дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

4.12. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 4.5 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе. В случае выставления платежного документа установленной Договором даты

внесения платежа, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника и за негативные последствия, наступившие вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.).

5.3. Ликвидацию последствий аварий, поломок оборудования, произошедших по вине Собственника, а также совместно находящихся с ним членов его семьи или иных лиц, допущенных на территорию «АДЗ» Собственником, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника либо, с согласия Управляющей компании, сам Собственник. При этом Собственник обязан возместить ущерб, причиненный его действиями (бездействием) лицу, которому этот ущерб причинен.

5.4. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в «АДЗ», возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации «АДЗ». В указанном случае

Собственник вправе вызвать представителя Управляющей организации для составления акта и фиксирования нанесенного ущерба и в дальнейшем обратиться к Застройщику «АДЗ» с претензией о возмещении понесенного ущерба.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником оплаты в соответствии с настоящим Договором, Управляющая/эксплуатирующая организация вправе требовать уплаты Собственником пени в размере 0,1% от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты включительно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 15 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества «АДЗ», предоставления коммунальных услуг и/или иных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или находящихся в помещениях граждан;
- - неправомерных действий Собственника.

6.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи представителя Управляющей организации и Собственника.

6.4. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых под подпись вручается Собственнику, а второй – Управляющей организации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

7.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и действует с момента подписания Акта приема – передачи объекта долевого строительства машино-места/нежилого помещения.

7.2. Если по истечении срока действия Договора решением общего собрания собственников не будет принято решение о его расторжении, Договор считается продленным на аналогичный срок, на тех же условиях.

7.3. Изменения и дополнения вносятся в Договор в письменном виде по соглашению сторон.

7.4. Договор может быть изменен по решению суда в случаях, установленных законом.

7.5. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.6.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей подлинников протокола общего собрания и решений собственников.

б) по инициативе Управляющей организации:

- «АДЗ» окажется в состоянии, непригодным для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления на предоставление эксплуатационных, коммунальных и иных услуг при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

7.7. Отчуждение нежилых помещений в «АДЗ» новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.8. В случае переплаты Собственником (арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника

(нанимателя) распоряжение о перечислении на указанный им счет излишне полученных средств.

7.9. Условия настоящего Договора являются обязательными для всех Собственников помещений в «АДЗ».

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Собственник заключением настоящего Договора уполномочивают Управляющую организацию представлять интересы собственников помещений «АДЗ» во всех судах судебной системы Российской Федерации, в том числе в Арбитражных судах Российской Федерации, в судах общей юрисдикции, у мировых судей на всех стадиях судебного процесса, со всеми правами, какие предоставлены законом заявителю, истцу, ответчику, третьему лицу, его представителю, с правом осуществлять все полномочия и совершать все процессуальные действия по спорным вопросам в отношении общего имущества собственников помещений «АДЗ».

8.2. Собственник заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.06 года «О персональных данных» № 152-ФЗ дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а

также с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет)) своих персональных данных, указанных в п. 7.3. настоящего Договора, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу неограниченному кругу третьих лиц (включая распространение, предоставление, доступ, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений и подготовку платежных документов), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных. Собственник дает согласие на обработку персональных данных с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы, печати и доставки платежных документов) планирования, организации и выполнения работ, взыскания задолженности в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей.

8.3. Собственник предоставляет согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места жительства, семейное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на машино-место/нежилое помещение, кладовое помещение в «АДЗ», сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона (мобильного телефона), адрес электронной почты и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

8.4. Собственник предоставляет согласие на обработку персональных данных на период выполнения полномочий Управляющей организации по настоящему Договору и пятилетний период с даты прекращения данных полномочий.

8.5. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения «АДЗ», по заявлению одной из Сторон.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Приложения:

- Приложение № 1. Расчет стоимости работ и услуг по содержанию и эксплуатации АДЗ
- Приложение № 2 -Перечень с периодичностью работ и услуг
- Приложение № 3. Состав общего имущества «АДЗ»
- Приложение № 4. Регламент допуска на территорию и подземную автостоянку АДЗ
- Приложение № 5. Правила при проведении ремонтно-отделочных работ;
- Приложение № 6. Акт разграничения эксплуатационной ответственности в здании.
- Приложение №7. Регламент работы сотрудников ЧОП на объекте.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Собственник:

ООО "УК "ЕВРОГОРОД"

Адрес места нахождения: 141410, _____

Московская область, г. Химки, _____

ул.9 мая, д.21, корпус 3, помещение 003 _____

ИНН: 5047210940 _____

КПП: 504701001 _____

ОГРН: 1185029009220 _____

Банк: ПАО СБЕРБАНК _____

р/с: 40702810740000036865 _____

к/с: 30101810400000000225 _____

БИК: 044525225 _____

_____ / О.В. Свешникова / _____ / _____ /

1. Расчет стоимости за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества на дату заключения Договора*

Общая площадь здания 11939,30 кв.м.
Площадь нежилых помещений 7293,60 кв.м.
Площадь машино-мест 467,80 кв.м.
Площадь кладовых помещений – 123,70 кв.м.

№ п/п	Вид услуги	Ед. изм.	Стоимость в месяц
1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества в «АДЗ с подземной автостоянкой» для Собственников нежилых помещений:		
1.1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества в «АДЗ» с подземной автостоянкой	руб./кв. м	101,61 руб. /м2
	для Собственников Машино-мест и кладовых помещений:		
1.2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества в «АДЗ» с подземной автостоянкой	руб./кв. м	101,61 руб./м2
2.	Иные (дополнительные) услуги:		
2.1.	Охрана*	руб./кв. м	для собственников нежилых помещений (в т.ч. машино-мест) - 63,30 руб. /м2
2.2.	Организация вывоза строительного мусора (разовое начисление)	руб./м2.	199р/м2
3.	Коммунальные ресурсы:		
3.1.	Тепловая энергия	руб./Гкал	Тарифы, установленные органами государственной власти города Москвы на соответствующий период времени.
3.2.	Горячая вода	руб./куб. м	
3.3.	Холодная вода	руб./куб. м	
3.4.	Сточные воды	руб./куб. м	
3.5.	Электрическая энергия	руб./кВт*ч	

* В услугу входит 1 поста (3 человек) охраны для обеспечения контрольно-пропускного пункта входной группы и въезда/выезда в подземную автостоянку, осуществление мониторинга за местами общего пользования посредством установленной в АДЗ системы видеонаблюдения, патрулирование дворовой территории и мест общего пользования.

Планируемый состав обслуживающего персонала Управляющей организации:

№П/П	ДОЛЖНОСТЬ	ГРАФИК РАБОТЫ	ГРАФИК РАБОТЫ
Уборка МОП прилегающей территории (постоянно на объекте)			
1	Уборщик (универсал)МОП 2 человека		с 07:00 до 19:00
2			
Уборщик (дворник /оператор поломочной машины) 1 человек			
Дежурный персонал объекта			
3	Дежурный сантехник/электрик	2 человека	Круглосуточно
4	Рем. Бригада (разнорабочие)	1 человек	круглосуточно
Административно-управленческий персонал			
4	Руководитель Управляющей компании	1 человек	5 дней в неделю с 09:00 до 18:00
5	Инженер эксплуатации	1 человек	5 дней в неделю с 9:00 до 18:00
6.	Клиентский сервис	1 человек	5 дней в неделю с 09:00 до 18:00
Дополнительный персонал (постоянно на объекте)			
6	Охрана объекта	3 сотрудника (1 пост)	Круглосуточно (вахта)

Перечень услуг и работ по управлению Административно-деловым зданием, содержанию и ремонту общего имущества

1. Перечень работ по управлению Административно-деловым зданием

№ п/п	Наименование работ
1.	Организация и контроль работы штатного персонала для оказания услуг;
2.	Организация закупки, транспортировки и доставки всех необходимых для обслуживания материалов, инструментов и оборудования;
3.	Текущее взаимодействие с Собственниками. Контроль, обработка заявок от Собственников;
4.	Организация и контроль работы субподрядных и специализированных организаций на Объекте;
5.	Взаимодействие с городскими и федеральными Органами Власти;
6.	Контроль, учёт и выполнение предписаний городских надзорных служб;
7.	Круглосуточное реагирование на чрезвычайные ситуации;
8.	Администрирование договоров с ресурсоснабжающими организациями;
9.	Учет коммунальных ресурсов;
10.	Начисление и рассылка платежных квитанций Собственникам;
11.	Ведение лицевых счетов собственников, выдача различных справок;
12.	Ведение регистрационного учета Собственников;
13.	Работа по устранению дебиторской задолженности по оплате ЖКУ (досудебная, судебная);
14.	Организация технической эксплуатации Объекта;
15.	Своевременное обучение и аттестация персонала, обеспечение спецодеждой, инструментом, и средствами индивидуальной защиты для качественного и безопасного выполнения работ по технической эксплуатации Объекта.

**2. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования АДЗ и придомовой территории.
(уборка подъездов, лестничных клеток, холлов и тамбуров, придомовой территории)**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Влажная уборка холлов первого и минус первого этажей	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
2.	Влажная уборка лестничных площадок, и маршей выше 1-го этажа	3 раза в неделю
3.	Влажная уборка этажей и лифтовых холлов выше второго этажа	4 раза в неделю
4.	Влажная уборка пола кабины лифта	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
5.	Влажная протирка стен, дверей, зеркал, плафонов и потолков кабины лифта	Один раз в неделю
6.	Механизированная уборка паркинга, включая лифтовые холлы	Ежедневно по графику*
7.	Мытье окон внутри подъездов выше 1 этажа	2 раза в год при подготовке АДЗ к весеннему и зимнему периоду.
8.	Мытье окон в холле 1 этажа	По мере необходимости, но не реже 2 раз в месяц

9.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
10.	Влажная протирка, дверей, подоконников, оконных рам, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков, расположенных на этажах.	1 раз в месяц
11.	Влажная протирка отопительных приборов	1 раз в месяц
12.	Мытье вентиляционных решеток, светильников	1 раз в квартал
13.	Дератизация	1 раз в квартал
14.	Дезинсекция	1 раз в квартал
15.	<u>Содержание придомовой территории в летний период</u> (Подметание, очистка урн от мусора, санитарное содержание контейнерной площадки). Промывка брусчатки и контейнерной площадки и брусчатки с использованием мойки Керхер	Ежедневно кроме воскресенья 1 раз в месяц
16.	Уход за газонами и зелеными насаждениями , полив и стрижка газонов, рыхление и подсев газона, санитарная обрезка красивоцветущих кустарников.	Ежедневно по мере необходимости.
	<u>Содержание придомовой территории в зимний период</u> - подметание, сдвигание свежесвалившегося снега с тротуаров, входа в подъезд, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов. - очистка тротуаров, входов в подъезд, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов от наледи и льда. Вывоз снега. Обработка территории противогололедными средствами Очистка урн от мусора и снега Санитарное содержание контейнерной площадки, очистка от снега и наледи подходов к площадке	Ежедневно По мере необходимости и в соответствии с утвержденным РАСПОРЯЖЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ от 25 октября 2017 года N 01-01-14-226/17. по мере необходимости ежедневно кроме воскресенья. Ежедневно кроме выходных дней, а в дни сильного снегопада без выходных.

*график уборки, машиномест, мест общего пользования в подземном паркинге, на этажах АДЗ составляется ежемесячно в конце текущего месяца на последующий и размещается на стендах и сайте управляющей компании.

2. Осмотры (обследования) АДЗ, его конструкций, инженерных систем

№ п/п	Элементы и помещения АДЗ	Количество осмотров в год	Примечания
1.	Кровли, в том числе кровли входных групп	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
3.	Электротехническое инженерное оборудование	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
4.	Сантехническое инженерное оборудование	12	Ежемесячно
5.	Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	2	Перед началом и по окончании отопительного сезона
6.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону
7.	Вентиляционные системы	1	В период подготовки к сезонной эксплуатации
8.	Входы в подъезды, тамбуры	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону
9.	Санитарно-техническое оборудование: - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске.	1	В период подготовки к осенне-зимней эксплуатации
10.	Система отопления: -замена узлов внутридомовой системы отопления (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов). -замена приборов отопления в местах общего пользования (ремонт порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	При необходимости	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя По графику ППО и ППР
11.	Система отопления: -снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии общедомового прибора учета (ежемесячно). Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	12	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным По графику ППО и ППР
12.	Система водоснабжения: -Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры систем ХВС и ГВС (внутридомовая).	При необходимости	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя

	-Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт		По графику ППО и ППР
13.	Система водоснабжения: -снятие показаний и ведение отчета за расходом воды общедомового прибора учета.	12	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным
14.	Система энергоснабжения: - осмотр изоляции электроустановок - ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.) - надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	12	В сроки, установленные нормативными документами
15.	Электротехническое оборудование вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов): - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	При необходимости	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя По графику ППО и ППР
16.	Пожарная система: ремонт системы управления и системы оповещения. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	При необходимости	
		12	Ежемесячно
17.	Подготовка к отопительному сезону: получение акта готовности к отопительному сезону. Работы по гидравлическому испытанию	1	В период подготовки к осенне-зимней эксплуатации

	отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.		
18.	Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы): - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; - внешний осмотр всего оборудования.	12	Ежемесячно

Примечания: Нежилые помещения административно-делового здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

3. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования.

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Устранение мелких неисправностей во внутримодульной системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов.	по необходимости
2.	Внутримодульная сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка)	2 раза в год
3.	Устранение течи или смена гибкой подводки, выпусков, переливов сифонов санитарных приборов, ремонт запорного клапана, подчеканка раструбов, сгонов.	по необходимости
4.	Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации, ливневой канализации.	по необходимости
5.	Регулировка систем отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок.	по необходимости
6.	Устранение неисправности электроснабжения нежилых помещений (на вводе), автоматических выключателей.	по необходимости
7.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	по необходимости
8.	Восстановление функционирования: диспетчерских систем	по необходимости
9.	Автоматики противопожарной сигнализации	по необходимости
10.	Восстановление (ремонт) освещения паркинга	по необходимости
11.	Частичное устранение повреждений стен, в том числе в паркинге	по необходимости
12.	Восстановление теплозащиты стен	по необходимости

13.	Частичное восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя	по необходимости
14.	Частичное восстановление и ремонт облицовки плиткой	по необходимости
15.	Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры	по необходимости
16.	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен	по необходимости
17.	Защита стальных элементов от коррозии	по необходимости
18.	Окраска помещений общего пользования	по необходимости
19.	Восстановление (ремонт) ограждений	по необходимости
20.	Восстановление облицовки перегородок	по необходимости
21.	Окраска перегородок	по необходимости
22.	Устранение протечек кровли	по необходимости
23.	Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)	по необходимости
24.	Покрытие мягких кровель защитными мастиками	по необходимости
25.	Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше	по необходимости
26.	Восстановление (ремонт) вентиляционных труб	по необходимости
27.	Восстановление и ремонт выходов на крышу	по необходимости
28.	Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.	по необходимости
29.	Восстановление и ремонт систем водоотвода	по необходимости
30.	Ремонт примыканий и заделка стыков	по необходимости
31.	Ремонт окон в помещениях общего пользования	по необходимости
32.	Утепление дверей в помещениях общего пользования	по необходимости
33.	Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов	по необходимости
34.	Ремонт металлических косоуров лестниц	по необходимости
35.	Устранение повышенных прогибов площадок и маршей лестниц	по необходимости
36.	Ремонт ограждений, поручней	по необходимости
37.	Ремонт, замена перил	по необходимости

38.	Окраска металлических элементов лестниц	по необходимости
-----	---	------------------

4. Подготовка административно-делового здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	По графику с 1 января по 1 июля
1.1	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	2 раза в год
1.2	Очистка воронок внутреннего водостока	2 раза в год
1.3	Консервация системы центрального отопления	По завершению отопительного сезона
1.4	Проверка состояния облицовки фасадов, мелкий ремонт	В рамках ТО и ППР
1.5	Укрепление домовых знаков	В рамках ТО и ППР
2.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	По графику с 1 мая по 1 октября
2.1	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	В рамках ТО и ППР
2.2	Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами	В рамках ТО и ППР
2.3	Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт;	По графику ППО и ППР
2.4	Ремонт кровли 2 % от общей площади кровли	По заявкам
2.5	Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов	По графику ППР
2.6	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений	По мере необходимости
2.7	Ремонт и установка доводчиков на входных дверях	В течении суток по мере необходимости
2.8	Очистка воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
2.10	Система отопления: - Оборудование ИТП, тепловой ввод (теплотрасса) - Ремонт, замена оборудования ИТП; - Ремонт, внутридомовых тепловых сетей; - Ремонт, промывка отопительных элементов; - Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения;	При выходе из строя В рамках ТО и ППР
2.11	Система водоснабжения и канализации: - ремонт, внутридомовых сетей водоснабжения; - ремонт, внутридомовых сетей канализации - ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств; - ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения; - теплоизоляция сетей горячего водоснабжения; - ремонт и замена оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	При выходе из строя В рамках ТО и ППР
2.12	Система энергоснабжения: - ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств; - ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего имущества; - ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования; - ремонт замена этажных щитков и шкафов; - ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования; - ремонт замена осветительных установок помещений общего пользования	При необходимости

2.13	Системы водоотведения: - восстановление (ремонт) систем водоотвода	При выходе из строя В рамках ТО и ППР
2.14	Системы вентиляции: - восстановление (ремонт) продухов вентиляции, восстановление (ремонт) вентиляционных труб	При выходе из строя В рамках ТО и ППР
2.15	Подготовка к отопительному сезону: комплексная проверка приборов и автоматической систем управления ИТП	По графику ППО и ППР
2.16	Контрольно-измерительные приборы и системы автоматического управления: - ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля); - восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров; - демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	При выходе из строя В рамках ТО и ППР

Примечание: Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Паспортом о готовности здания к осенне-зимней (до 01 октября), Актом в весенне-летней (до 01 июля) эксплуатации.

5. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований), а также по заявкам Собственников помещений

А. К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования АДЗ во вспомогательных и нежилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования нежилого здания во вспомогательных и нежилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации в нежилых помещениях, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в нежилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования ВРУ, ГРЩ повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, нежилом помещении.

Б. Аварийные работы включают в себя:

1. Локализация аварийной ситуации – немедленно после сообщения, но не позднее времени прибытия от места производства работ на момент получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).
2. Ликвидация аварийной ситуации согласно установленных нормативов после завершения локализации аварийной ситуации и завершения подготовки к ликвидации.
3. Принятие возможных мер по ликвидации последствий аварийной ситуации.
4. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке системы (конструктивном элементе, единице оборудования).

6. Обслуживание лифтов

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1.	В соответствии с перечнем осмотра: проверка связи, освещения, работы кнопок, соответствия уровня пола кабин и этажей, открытия и закрытия дверей, остановка на каждом этаже.	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	В соответствии с условиями договора обслуживания
2.	Технический осмотр	Ежемесячно	
3.	Аккредитация (техническое освидетельствование)	Ежегодно	
4.	Ремонт, лифта	При обнаружении неисправности	

8. Обслуживание слаботочных сетей (радио, телевидение, домофон)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1.	Устранение неисправностей систем контроля доступа	По необходимости	В соответствии с условиями договора обслуживания

• **Перечень дополнительных услуг**

№ п/п	Наименование услуги	Периодичность
1.	Охрана	Круглосуточно

**Управляющая организация
Генеральный директор
ООО УК «Еврогород»**

_____ / Свешникова О.В.
м.п.

**Собственник (представитель
собственника)**

_____ / _____

Состав общего имущества административно-делового здания с подземной автостоянкой

1. Состав общего имущества административно-делового здания определяется на основании технической документации и включает в себя:

а) помещения в АДЗ, не являющиеся частями отдельных нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного нежилого помещения в АДЗ, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного нежилого помещения в АДЗ оборудование (включая индивидуальный тепловой пункт и другое инженерное оборудование);

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции АДЗ (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);

г) ограждающие ненесущие конструкции АДЗ, обслуживающие более одного нежилого помещения (включая окна) и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;

д) внутренние 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 приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

е) внутренняя инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

ж) внутренняя система отопления до первого отключающего устройства, установленного на отводе от стояка отопления перед индивидуальным прибором учета тепловой энергии, состоящая из стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

з) 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 систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов АДЗ, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 2 части II настоящего Приложения, до индивидуальных, общих (индивидуальных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является, если иное не установлено законодательством, внешняя граница стены АДЗ, а границей эксплуатационной ответственности соответствующего коммунального ресурса при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в АДЗ.

3. В состав общего имущества входят ограждающие устройства установленные на территории АДЗ.

4. Собственник (Правообладатель) помещения несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение собственника (Правообладателя).

В случае ограничения собственником (Правообладателем) доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника (Правообладателя).

Подробная характеристика и состояние общего имущества определяется исходя из актов осмотра общего имущества.

III. АДЗ обеспечен следующими видами коммунальных услуг:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

Управляющая организация:

ООО «УК «Еврогород»

Собственник:

_____ / О.В. Свешникова /

_____ / _____ /

Регламент пропуска транспортных средств на внутридомовую территорию административно-делового здания и на встроенную подземную автостоянку расположенному по адресу: город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Дмитровский, Дмитровское шоссе, дом 107Б

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Земельный участок** - как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.
- 1.2. Транспортное средство** - устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем.
- 1.3. Тротуар** - элемент обустройства дорог, предназначенный для движения пешеходов.
- 1.4. Система контроля и управления доступом (СКУД)** - совокупность программно-аппаратных технических средств контроля и средств управления, имеющих целью ограничение и регистрацию входа-выхода объектов (людей, транспорта) на заданной территории через «точки прохода»: двери, ворота.
- 1.5. Наземная автостоянка** - расположенная на одном уровне с нежилым зданием снаружи здания площадь, выделенная под размещение личного автотранспорта, отрисованная разметкой.
- 1.6. Ответственные лица** – сотрудники ЧОП
- 1.7. Состав имущества** - общее имущество АДЗ, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном здании.
- 1.8. Встроенная подземная автостоянка** – объект капитального строительства, расположенный в подземном пространстве административно-делового здания, предназначенный для размещения организованных мест для постоянного хранения и паркирования автотранспорта собственников помещений.
- 1.9. Машинместо** - нежилое помещение, предназначенное в соответствии с проектом для размещения транспортных средств, а также вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения нужд, связанных с хранением транспортных средств, в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, и принадлежащее физическим или юридическим лицам на праве собственности, которое зарегистрировано в соответствии с законом. Машинместа находятся исключительно в подземной автостоянке АДЗ
- 1.10. Собственник машинместа** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему на праве собственности частью нежилого помещения в подземной автостоянке.
- 1.11. Члены семьи собственника** - проживающие совместно с собственником нежилого помещения супруг, дети, родители, а также иные лица, пользующиеся нежилым помещением с его согласия.
- 1.12. Пользователи** - лица, владеющие и пользующиеся помещением или машинместом в АДЗ в силу закона или договора, на основании соглашения с собственником.
- 1.13. Обязанности собственника** - правила, обязательные к выполнению как собственниками, так и членами их семей, пользователями, временно находящимися лицами и гостями.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящим Регламентом определяются свод правил допуска ТС на территорию АДЗ которые разработаны с целью обеспечения добрососедского нахождения в АДЗ, пользования огражденным земельным участком и подземной автостоянкой на территории АДЗ собственниками помещений, в соответствии с нормами ЖК РФ, ГК РФ, свода правил и санитарных норм СП 113.13330.2012, СНиП 21-01-97.

3. ПРАВИЛА ДОПУСКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ СОБСТВЕННИКОВ (ГОСТЕЙ, АРЕНДАТОРОВ ПОМЕЩЕНИЙ) НА ПРИДОМОВУЮ ОГРАЖДЕННУЮ ТЕРРИТОРИЮ НЕЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.

3.1. Территория внутри нежилого комплекса в соответствии с ПДД (правилами дорожного движения) является прилегающей территорией - дворовой территорией и на данной территории действуют все правила раздела 17 "Движение в жилых зонах" ПДД. В отличие от жилой зоны, дворовые территории не обозначаются дорожным знаком 5.21 и не имеют сети улиц местного значения и проездов. Но все ограничения на движение ТС действуют и на этих территориях на основании пункта 17.4 Правил.

3.2. Круглосуточный беспрепятственный доступ (без оформления заявки или пропуска на въезд) транспорта на внутриворовую территорию АДЗ предоставляется:

- пожарной технике и службам МЧС РФ;
- транспорту скорой медицинской помощи;
- транспортным средствам правоохранительных органов и прочих силовых структур при исполнении ими служебных обязанностей;
- транспорт и иные технические средства Управляющей компании необходимые для выполнения обязанностей по обслуживанию в соответствии с договором управления жилым комплексом, например, механизированной уборки территории.

3.3. Контроль беспрепятственного доступа на объект обеспечивают сотрудники ЧОП

3.4. Запрет допуска транспорта на внутриворовую территорию АДЗ распространяется на доставку, которая объективно может быть доставлена вручную от калитки ворот до нежилого помещения собственника без заезда транспорта на территорию;

- автомобильный транспорт грузоподъемностью до 8 тонн за исключением специальной техники указанной в п. 3.2. настоящего регламента.
- службам доставки товаров (Перекресток, Ашан, Метро, Озон и прочие);
- службам доставки готовой еды (Яндекс Еда, Delivery-club и прочие);
- транспорт курьерских служб доставки (СДЭК, DHL, Pony Express, включая службы мелкой доставки заказов из интернет-магазинов);
- транспортным средствам, не принадлежащим собственникам АДЗ
- транспортным средствам клиентов коммерческих организаций, осуществляющих деятельность на территории АДЗ.

3.5. Разрешается пропуск ТС на придомовую территорию по предварительной заявке для доставки строительных и отделочных материалов, для доставки крупногабаритной бытовой и прочей техники, мебели, службы такси или иной вид транспорта (социальное такси, транспорт негосударственных клиник и больниц) для посадки и высадки пассажиров, без ожидания нового заказа;

3.6. Максимальное время нахождения (лимит) транспорта на территории (время, за которое должна быть выполнена разгрузка/погрузка и транспортное средство должно покинуть территорию) не более 1,5 часа для проведения разгрузочных работ, для такси не более 20 минут.

3.7. Беспрепятственный допуск на придомовую территорию АДЗ разрешен собственникам нежилых помещений при наличии пропуска, выданного в офисе Управляющей компании или при наличии мастер ключа от ограждающих устройств, установленных по периметру земельного участка нежилого комплекса.

3.8. Право пользования наземной автостоянкой имеют все лица, являющиеся собственниками нежилых помещений АДЗ. Для получения пропуска или мастер ключа в офис УК необходимо написать заявление с указанием Ф.И.О. номер помещения, контактный телефон,

3.9. Транспортные средства Гостей, родственников собственников нежилых помещений могут быть допущены

на территорию АДЗ по предварительной заявке собственника, направленной сотруднику ЧОП при условии наличия свободных машиномест на наземной парковке.

3.10. Собственники помещений при пользовании земельным участком, элементами благоустройства, расположенными на таком участке в части парковки ТС, обязаны бережно относиться к имуществу и не допускать его порчи, не парковать ТС на газонах, пешеходных зонах.

3.10. На земельном участке АДЗ, а также наземной автостоянке не допускаются:

- курение, употребление спиртных напитков;
- мойка транспортных средств;
- парковка одного транспортного средств более чем на одном машино-месте;
- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.);

Обеспечение сохранности общего имущества и контрольно-пропускной режим на придомовой территории АДЗ, осуществляется посредством камер видеонаблюдения и пешим патрулем сотрудников ЧОП. При необходимости (в случае произошедшего правонарушения, преступления в отношении собственника помещения или ТС) запись с видеокamer может быть предоставлена по заявлению собственника в течении суток. Сотрудникам правоохранительных и иных силовых ведомств Российской Федерации предоставляются на основании соответствующего запроса.

4. ПРАВИЛА ДОПУСКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ СОБСТВЕННИКОВ (ГОСТЕЙ, АРЕНДАТОРОВ ПОМЕЩЕНИЙ) НА ВСТРОЕННУЮ ПОДЗЕМНУЮ АВТОСТОЯНКУ, ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ.

4.1. Право пользования паркингом имеют лица, наделенные правом собственности или аренды (разрешением от собственника) на помещение автостоянки на основании заключенных договоров и получившие пропуск в соответствии с настоящими Правилами.

4.2. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения.

4.3. На территорию подземной автостоянки не допускаются:

4.3.1. транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают 1,9 м по высоте и 2,0 м по ширине;

4.3.2. транспортные средства, максимальная разрешенная масса которых превышает 3 500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, превышает восемь;

4.3.3. транспортные средства без пропуска.

4.4. Машино-место в паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать машино-место для складирования или в иных целях запрещено.

4.5. Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие Пользователю на соответствующем праве, не допускается. Доступ знакомых, гостей собственника машино-места для парковки личного транспорта в помещение подземной автостоянки на свободные чужие места **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН.**

4.6. На территории Паркинга **ЗАПРЕЩЕНО:**

4.6.1. курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;

4.6.2. мойка транспортных средств;

4.6.3. парковка одного транспортного средств более чем на одном машино-месте;

4.6.4. ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.);

4.6.5. заправка транспортных средств;

4.6.6. пользование открытым огнем;

4.6.8. хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (так же внутри транспортных средств).

4.7. Размещение транспортного средства на территории паркинга не является заключением договора хранения. Исполнитель не несет ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории автостоянки, в том числе оставленного в транспортных средствах.

4.8. Территория паркинга контролируется видеокameraми. Записи с камер видеонаблюдения при необходимости *(правонарушения, преступления в отношении собственника машиноместа или его*

транспортного средства, ДТП) предоставляются собственникам на основании письменного заявления, правоохранительным органам на основании соответствующего запроса.

4.9. Стоянка (хранение) автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, не допускается.

4.10. Не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы.

4.11. Использование зарядных и пусковых электроприборов и устройств автономного и стационарного исполнения в помещении паркинга ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

4.12. Въезд на подземную автостоянку транспортных средств в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, неисправностями рулевого управления или тормозной системы, на буксире, имеющих утечку ГСМ, ЗАПРЕЩЕН.

4.13. На территории паркинга запрещается производить какие-либо строительные-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы паркинга.

4.14. Запрещается производить на территории ПА или элементах совместного пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования.

4.15. Контроль въезда на территорию паркинга осуществляется сотрудниками ЧОП

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПУСКА АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ ПАРКИНГА

5.1. В целях организации контрольно-пропускного режима на территории паркинга Исполнитель ведет электронную базу данных пользователей машино-мест, транспортных средств и лиц, имеющих право управления ими. Ведение базы данных осуществляется с соблюдением требований ФЗ "О персональных данных" от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

5.2. Исполнитель бесплатно выдает один именной пропуск на одно транспортное средство на одно машино-место или брелок (мастер-ключ).

5.3. Для внесения в базу данных пользователей подземной автостоянки, а также выдачи пропуска собственник машино-места предоставляет:

- заявление о выдаче пропуска по установленной форме;
- копию документа, подтверждающего право пользования соответствующим машино-местом, одновременно и разрешение на въезд не собственнику (в случае необходимости);
- два контактных мобильных телефона, по которым можно в любое время связаться с водителем транспортного средства.

- В случае въезда или выезда транспортного средства, управляемого лицом, информация о котором не содержится в базе данных пользователей ПА, охрана паркинга имеет право ограничить въезд/выезд, запросить документы, подтверждающие право управления данным транспортным средством, а также связаться с собственником машино-места для уточнения обстоятельств.

6. ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

6.1. На всей территории ПА водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на ей территории 5 км/ч. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями.

6.2. Приоритетом на территории ПА во всех случаях обладают пешеходы, коляски, инвалидные кресла и т.п.

6.3. Парковка автотранспортных средств разрешается пользователям только на машино-местах, находящихся в их пользовании и (или) владении и в пределах размеченных разделительных линий.

6.4. Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машино-места, в том числе на технических местах, возле выходов (лифты и эвакуационные проходы), проездах и т. д., ЗАПРЕЩЕНА. Собственники не должны использовать общее имущество в целях, не соответствующих его назначению и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

6.5. Создание помех для выезда припаркованного на территории паркинга транспортного средства является НЕДОПУСТИМЫМ.

6.6. Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

7.1. В случае несоблюдения ограничений по габаритам транспортного средства (с учетом дополнительно установленных элементов или перевозимых грузов), если это повлекло причинение вреда помещению ПА, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, виновник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения иных (кроме указанных в п. 9.1) положений настоящих Правил, если это повлекло причинение вреда помещению ПА, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, виновник уплачивает Исполнителю неустойку за нарушение условий договора Управления и настоящего регламента и правил в размере 3 000,00 рублей.

Контакты ИТР и административно управленческого персонала Управляющей компании:

Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба – 8 499 350 56 90

Менеджер объекта – 8 926 490 47 78

Офис – 8 499 288 83 05

Инженерная служба – 8 929 544 94 18

Отдел по начислениям и дебиторской задолженности – 8 925 211 27 15

Сайт – <https://uk-eurogorod.ru/about>.

Электронная почта - info@uk-eurogorod.ru.

**Управляющая организация
ООО «УК «Еврогород»**

Собственник

Свешникова О.В.

Правила при проведении ремонтно-отделочных работ в нежилых помещениях АДЗ

1. Для проведения ремонтно-отделочных работ в нежилом помещении, Собственник обязан предоставить в Эксплуатирующую организацию проект перепланировки или переустройства для его согласования. Работы по переустройству системы отопления, систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения осуществляются исключительно специализированной организацией.

Уведомление о начале ремонта

Перед началом ремонта собственнику необходимо направить инженеру Эксплуатирующей организации информационное письмо, в котором будет указано:

- сроки и место проведения работ (номер нежилого помещения);
- название организации (предприятия, фирмы), производящей работы; • контактные телефоны руководителя производством работ;
- Ф.И.О. рабочих.

Эти данные позволят Эксплуатирующей организации эффективно взаимодействовать с организацией, производящей ремонтные работы.

Ввоз материалов, оборудования, мебели

Место разгрузки материалов — подземная автостоянка -1 этаж. При заезде сотрудник ЧОП укажет место выгрузки.

Максимальная высота автомобиля для въезда в паркинг – 2,3 м.

Машину с материалами должен встретить представитель собственника нежилого помещения, указанный в информационном письме.

Транспортировка материалов от автомобиля до лифтовых холлов должна производиться аккуратно.

Подъем материалов на этаж производится только на грузовом лифте с разгрузкой на этаже.

После завершения разгрузочных работ загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора представителями собственника нежилого помещения, осуществляющими производство ремонтных работ.

Разгрузка крупногабаритной техники с большегрузных автомобилей возможна вручную с улицы.

К перепланировке относится:

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах;
- замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включающая переоборудования по всему зданию).

К переоборудованию относится:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначения помещения);
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);

- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

К реконструкции относится:

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций.

Запрещается:

- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;
- увеличивать площади за счёт мест общего пользования;
- увеличивать количество приборов отопления и секций;
- самостоятельно сливать воду из системы отопления;
- изменять материал стояков, горячей и холодной воды;
- устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения;
- монтировать систему подогрева полов с подключением к системам отопления и горячего водоснабжения;
- строго запрещается вносить изменения в существующую сплинкерную систему пожаротушения нежилых помещений. В случае самовольного переустройства системы сплинкерного пожаротушения в нежилых помещениях, собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

2. Собственник нежилого помещения перед началом работ обеспечивает свои нежилые помещения - унитазом, раковиной и емкостью для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором с помощью контейнеров.

3. Собственник берёт на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причинённый административно-деловому зданию при проведении им данных работ.

4. Газосварочные работы проводятся под контролем Эксплуатирующей организации с соблюдением мер пожарной безопасности, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории АДЗ запрещается.

5. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.

6. Разрешается использование лифта только для подъёма мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта.

7. При уборке строительного мусора запрещается использование, канализации, выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма материала и уборки мусора.

8. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования.

9. Отключение стояков отопления, холодного водоснабжения и горячего водоснабжения осуществляется только сотрудниками Эксплуатирующей организации.

10. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в нежилом помещении выполняются исключительно Эксплуатирующей организацией за отдельную плату в соответствии с расценками, указанными в прайс-листе на платные услуги.

I. Переустройство системы отопления

Работы на системе отопления возможны только при наличии разработанного и согласованного проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии. Согласование проекта с Эксплуатирующей организацией – обязательно. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в нежилом помещении выполняются исключительно специализированной организацией.

Запрещается:

1. Установка запорной арматуры на перемычках и стояках.
2. Вынос отопительных приборов на лоджии и балконы.
3. Устройство тёплых полов от системы отопления.
4. Удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычки (её приближение к радиатору).
5. Демонтаж перемычек на стояках.

Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по конкретным стоякам (информацию по нагрузкам возможно узнать у Эксплуатирующей организации).

II. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения нежилого помещения осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с Эксплуатирующей организацией проектом. Работы, связанные с переустройством системы горячего и холодного водоснабжения в нежилом помещении выполняются исключительно специализированной организацией.

Запрещается:

1. Замена материала стояков;
2. Установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
3. Перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
4. Убирать стояки водоснабжения в стены;
5. Устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
6. Демонтировать счётчики воды, установленные на вводе труб в нежилое помещение.

Для удобства обслуживания внутренней разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу.

Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри тех. шкафа.

При вводе водоснабжения в нежилое помещение (после вводного шарового крана) - обязательна установка фильтров грубой и тонкой очистки.

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения нежилого помещения, должны соответствовать определенным государственным стандартам и пройти сертификацию на территории РФ. Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребёнке.

III. Переустройство системы водоотведения и канализации

Монтаж системы водоотведения и канализации нежилого помещения осуществляется в соответствии с проектом. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии. Согласование проекта с Эксплуатирующей организацией – обязательно. Работы, связанные с переустройством системы водоотведения и канализации в квартирах/нежилом помещении выполняются исключительно специализированной организацией.

Запрещается:

1. Замена материала стояков канализации.
2. Переносить стояки канализации.
3. Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах.
4. Устанавливать канализационные трубы с контруклоном.
5. Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).
6. Переносить стояки ливневой канализации.

Места врезок и прочисток организовывать так, чтобы обеспечить доступ специалистов управляющей организации.

Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

IV. Обустройство тёплых полов

Обустройство тёплых полов в квартирах осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с управляющей организацией проектом.

Запрещается: 1. Устройство тёплых полов от системы горячего водоснабжения и отопления.

V. Переустройство системы электроснабжения

Переустройство системы электроснабжения в квартирах/нежилом помещении осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с эксплуатирующей организацией проектом.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом.
3. Превышать выделенную на нежилое помещение электрическую мощность.
4. Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения квартир/нежилого помещения должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ.
5. В случае нарушения положений настоящих Правил особенно в части самовольного вмешательства и переустройства сплинкерной системы пожаротушения, и если это повлекло причинение вреда общему имуществу, имуществу собственников нежилых помещений, конструктивным элементам здания, инженерным системам, сетям или оборудованию, виновник уплачивает Исполнителю неустойку за нарушение условий договора Управления и настоящего регламента и правил в размере 20 000,00 рублей, а так же несет ответственность в соответствии с административным и уголовным кодексами РФ.

Управляющая организация:

ООО «УК Еврогород

Собственник:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Акт разграничения эксплуатационной ответственности

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена в соответствии с настоящим Актом.
 2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
 3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества здания.
 4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
- При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
8. Переустройство и / или перепланировка Помещения допускаются только с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании выданного им разрешения.
 9. Заказчик обязуется не производить переустройство и/или перепланировку Помещения в отсутствие разрешения органов местного самоуправления.

	Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности Собственника
Водоснабжение	До первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС	От первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС и сантехническое оборудования в помещении, включая запорное устройство
Отопление	До точки первого резьбового соединения на распределительном коллекторе подающего и обратного трубопровода в распределительном этажном шкафу	За запорную и регулируемую арматуру, трубопроводную разводку на прямом и обратном трубопроводах системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления и отопительное оборудование внутри Помещения, включая запорную и регулируемую арматуру
Электроснабжение	От верхних болтовых зажимов вводного автоматического выключателя в этажном щите ЩЭ	После верхних болтовых зажимов вводного автоматического выключателя в этажном щите ЩЭ, включая узел учета помещения электрической энергии, включая верхние болтовые зажимы
Водоотведение	До первого стыкового соединения	Трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка расположенные внутри индивидуального нежилого помещения

Вентиляция	До входов в нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов	После ввода воздуховодов в нежилое помещение
Слаботочные системы	До клеммы в контактном этажном щите	После клеммы в контактном этажном щите, включая клемму

**СХЕМА
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**

I. Схема разграничения ответственности эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения между Собственниками нежилых помещений (Заказчиком) и Управляющей организацией.

Граница разграничения выделена на схеме жирной линией.

В состав общего имущества включаются инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков здания.

Граница ответственности за состояние и содержание систем холодного и горячего водоснабжения проходит до первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС.

Условные обозначения: 1 - запорный кран, 2 - водомер.

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием Помещения.

Схема разграничения ответственности системы отопления между Собственниками нежилых помещений (Заказчиком) и Управляющей организацией

Границей ответственности по отоплению между Управляющей организацией и Заказчиком является точка первого резьбового соединения на распределительном коллекторе подающего и обратного трубопровода в распределительном этажном шкафу.

За запорную и регулирующую арматуру, трубопроводную разводку на прямом и обратном трубопроводах системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления и отопительное оборудование внутри Помещения несет ответственность Заказчик.

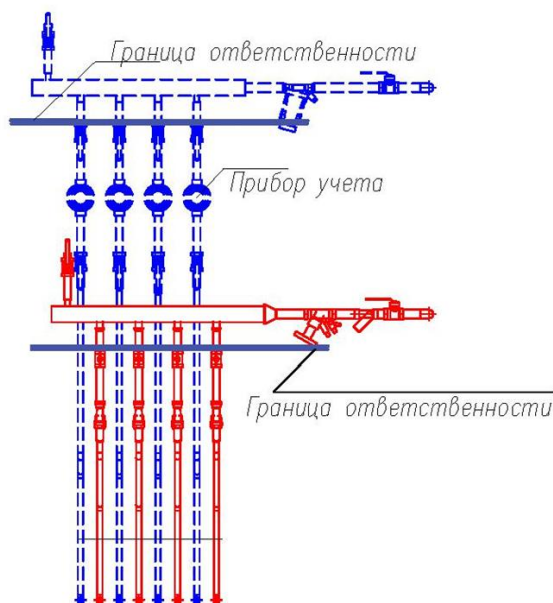
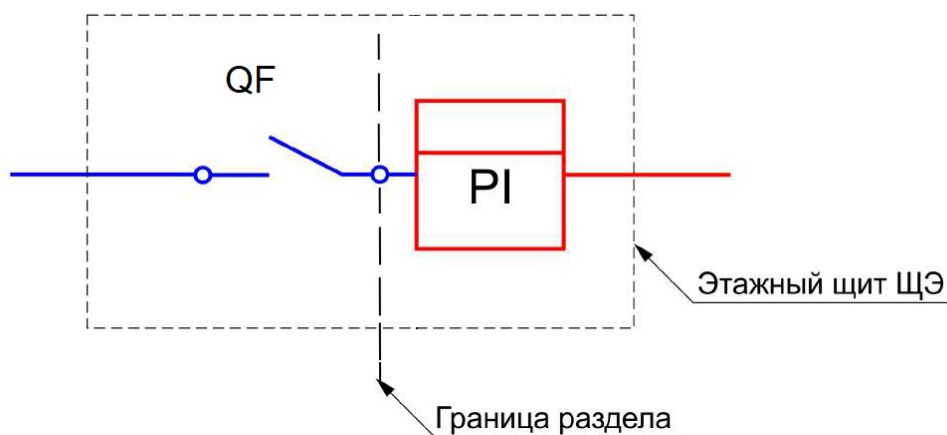


Схема разграничения ответственности питающей сети электроснабжения между Собственниками нежилых помещений (Заказчиком) и Управляющей организацией



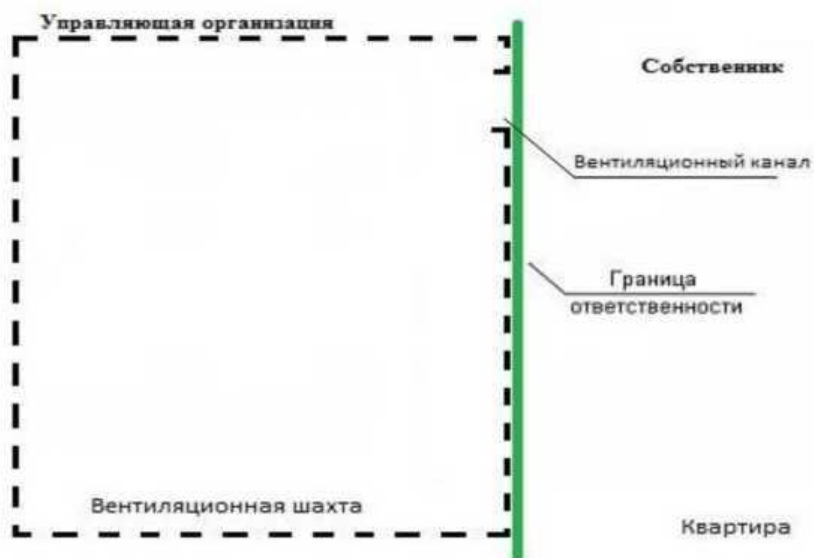
QF – вводной автоматический выключатель.

PI – узел учета электрической энергии.

Граница ответственности за состояние и обслуживание электроустановок устанавливается в этажном щите ЩЭ, на нижних болтовых зажимах вводного автоматического выключателя.

IV. Схема разграничения ответственности системы вентиляции между Собственниками нежилых помещений (Заказчиком) и Управляющей организацией

Границей эксплуатационной ответственности Сторон по системе вентиляции являются входы в нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов. Управляющая организация обслуживает систему вентиляции до ввода в нежилое помещение вытяжных вентиляционных коробов. Заказчик обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в нежилое помещение.



	Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности Заказчика
Водоснабжение	1 До первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС	1 От первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС и сантехоборудования в помещении
Отопление	2 До точки первого резьбового соединения на распределительном коллекторе подающего и обратного трубопровода в распределительном этажном шкафу	2 За запорную и регулируемую арматуру, трубопроводную разводку на прямом и обратном трубопроводах системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления и отопительное оборудование внутри Помещения
Электроснабжение	3 От нижних болтовых зажимов вводного автоматического выключателя в этажном щите ЩЭ	3 После нижних болтовых зажимах вводного автоматического выключателя в этажном щите ЩЭ, включая узел учета индивидуального нежилого помещения электрической энергии
Водоотведение	6 До первого стыкового соединения	6 Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
Вентиляция	7 До входов в нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов	7 После ввода воздухопроводов в нежилое помещение
Слаботочные системы	8 До клеммы в контактном этажном щите	8 После клеммы в контактном этажном щите

**Управляющая организация
Генеральный директор
ООО УК «Еврогород»**

_____/ Свешникова О.В.
М.П.

Регламент работы сотрудников ЧОП на объекте.

При заступлении на смену сотрудники обязаны обеспечить внутри объектный режим и сохранность общего имущества АДЗ, согласно действующему законодательству.

При взаимодействии, общении с собственниками АДЗ сотрудники обязаны вести себя вежливо и корректно, обращаться исключительно на «Вы», иметь опрятный внешний вид, на всякого рода замечания со стороны собственников реагировать сдержанно, проявлять особую выдержку и такт в случае возникновения конфликтных ситуаций при этом принять все меры для их прекращения. При общении с населением не допускать применение ненормативной лексики.

Сотрудники обязаны:

- Обеспечить соблюдение контроля при въезде в подземный паркинг/выезде из паркинга в соответствии с установленной системой контроля доступа.
- Обеспечить патрулирование паркинга на предмет выявления нарушений правил парковки, автомашин не имеющих право парковки, несанкционированного складирования на машиноместах ГСМ, легко воспламеняющихся веществ и иного имущества кроме ТС, в случае выявления складирования в местах общего пользования и на машиноместах имущества не относящегося к ТС, составить акт и провести разъяснительную беседу с собственником машиноместа о правилах пользования подземным паркингом, утвержденных договором управления АДЗ;
- Принять меры в соответствии с действующим законодательством при выявлении случаев нарушений правил парковки (связаться с собственником ТС сообщить о нарушении правил парковки и необходимости переставить ТС в строго отведенную зону для парковки, в случае отсутствия реагирования со стороны собственника нарушившего правила парковки составить акт о выявлении нарушения и внести ТС в черный список);
- Обеспечить сохранность общего имущества АДЗ, ежедневный обход здания на предмет выявления актов вандализма, порчи и хищения общего имущества, складирования строительного мусора и прочих вещей. В случае выявления нарушений провести фиксацию путем внесения записи в журнал обхода, по возможности установить собственника помещения, допустившего нарушение, провести разъяснительную беседу о недопустимости складирования мусора и прочих вещей на этажах и лифтовых холлах. Сообщить о выявленных нарушениях инженеру объекта, руководителю УК и диспетчерскую службу, для дальнейшего принятия мер к нарушителю.
- Обеспечить мониторинг периметра АДЗ, в том числе этажей с использованием системы видеонаблюдения, осуществлять периодический обход периметра корпуса здания с целью выявления и предотвращения порчи общего имущества, распития спиртных напитков, актов вандализма, парковки в непредназначенных для этого местах. В случае выявления не правильной парковки провести разъяснительную беседу о недопустимости парковки ТС вне положенных мест. В случае трех нарушений подряд аннулировать доступ на территорию.
- Обеспечить круглосуточную диспетчеризацию на объекте и связь с собственниками помещений.
- Обеспечить постоянный мониторинг обстановки на территории АДЗ с использованием средств системы видеонаблюдения, в случае выявления правонарушения, угрозы жизни и здоровью граждан, незамедлительно вызвать наряд полиции или группу быстрого реагирования.
- Обеспечить контроль за состоянием системы противопожарной безопасности в части принятия соответствующих мер на её сигнальную информацию, в случае сработки противопожарной сигнализации сообщить в службу 01, обеспечить свободный доступ к АДЗ специальной техники.;
- Обеспечить контроль за проведением разгрузочных/погрузочных работ на территории АДЗ. Обеспечить контроль за ремонтными бригадами осуществляющих ремонт помещений в АДЗ в соответствии с регламентом, являющимся неотъемлемой частью договора Управления.

В случае ЧС старший смены обязан:

- Незамедлительно сообщать обо всех происшествиях руководству Управляющей компании, руководителю ЧОП, в полицию, пожарную охрану, аварийные службы и диспетчерскую службу.
- Сохранять конфиденциальность имеющейся информации об охраняемом объекте.

Сотрудники ЧОП должны иметь гражданскую камуфляжную одежду, во время несения службы на посту иметь внешний опрятный вид.

Сотрудникам ЧОП строго запрещено:

- самовольное оставление поста;
- употребление любых спиртных напитков, включая слабоалкогольные, либо наркотических средств и (или) психотропных веществ, а равно появление на объекте охраны в состоянии алкогольного, наркотического либо иного токсического опьянения;
- нарушение графика несения службы на посту.
- проявление грубости при общении с собственниками АДЗ

За грубые нарушения трудовой дисциплины Сотрудник несет дисциплинарную ответственность в установленном порядке с соблюдением норм Трудового кодекса РФ.

В случае возникновения вопросов, конфликтных ситуаций, действий/бездействий сотрудников ЧОП, направить жалобы или предложения на имя Руководства ЧОП, можно на адрес электронной почты: x.granitx@yandex.ru или оставить заявку оперативному дежурному ЧОП по телефону: 8 929 633 03 70.

Управляющая организация:

ООО «УК Еврогород

Собственник:

_____/_____/

_____/_____/