

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Кировская», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Директора Ярошевского Михаила Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», в собственном лице с другой стороны, в лице директора _____, действующего на основании Устава, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Раздел 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников помещений нежилого здания – бизнес-центра «Манхэттен» (далее по тексту – «Здание»), расположенного по адресу: **Россия, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101.**

1.2. Условия настоящего Договора и Приложений к нему являются одинаковыми для всех собственников помещений (офис, парковочное место) в Здании, утверждены Решением общего собрания собственников помещений в Здании;

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, правоприменительной практикой, регулирующими правоотношения, являющиеся предметом настоящего Договора.

1.4. Собственнику принадлежит помещение № _____ общей площадью _____ кв.м., расположенное на _____ этаже бизнес-центра «Манхэттен» по адресу: Россия, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101, на основании: *договора купли- продажи _____ (Кадастровый (или условный) номер 66:41:0701014:_____)*, Свидетельство _____, выписка из ЕГРН _____. Копии правоустанавливающих документов прилагаются к настоящему договору.

1.5. Понятия, используемые Сторонами в настоящем Договоре:

1. «Бизнес- центр», «здание» - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для деятельности людей, расположенное по адресу Россия, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101.
2. «общее имущество» ОИ - помещения и конструкции, предназначенные для обслуживания Здания, в том числе, лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, иные помещения, предназначенные для свободного доступа третьих лиц (посетителей Здания), лифтовые и иные шахты, технический этаж, помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее Здание оборудование, а также ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Здания, не находящиеся в границах помещений, принадлежащих собственникам, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Здании и предназначенное для обслуживания более одного помещения, согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности (*Приложение № 3 к настоящему Договору*), земельный участок, на котором расположено данное Здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Здания объекты» (*Приложение № 1 к настоящему Договору*);
3. «коммунальные услуги» - деятельность исполнителя коммунальных услуг – управляющей организации по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, в том числе ПДК (предельно-допустимая концентрация), электроснабжению и отоплению, вывозу ТКО (твердых бытовых отходов), обеспечивающая комфортные условия эксплуатации здания;
4. «управляющая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие зданием на основании договора управления;
5. «ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов;
6. «коммунальные ресурсы» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг;
7. «помещение» - изолированное нежилое помещение (офис, парковочное место), которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного нахождения в нем граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);
8. «коллективный прибор учета» - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в Здание;
9. «холодное водоснабжение» - обеспечение потребителя холодной водой надлежащего качества в пределах установленных лимитов по присоединенной сети;
10. «горячее водоснабжение» - обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах в пределах установленных лимитов по присоединенной сети;
11. «водоотведение» - отвод бытовых стоков по присоединенной сети в пределах установленных лимитов;

12. «электроснабжение» - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в пределах разрешенной к потреблению мощности, определенной проектом или в размере 0,06 кВт на один кв.м. общей площади;
13. «отопление» - поддержание в здании, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, соответствующей установленным нормативам.
14. «платежные документы» - документы, являющиеся непосредственным основанием для осуществления операций по счетам, в том числе для осуществления платежей за потребленные Собственником услуги по настоящему Договору. К таким документам в целях настоящего Договора Стороны относят счет на оплату, выставляемый ежемесячно Управляющей организацией Собственнику помещения в Здании, и платежный документ, содержащий расшифровку об объемах и стоимости оказанных услуг в расчетный период;
15. «инженерные системы» – расположенные в Здании инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг в Здание и участвующие в единой технологической системе тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Раздел 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию и в интересах Собственника в течение указанного в настоящем Договоре срока за плату, согласованную Сторонами в *Приложении № 2* к настоящему Договору, обязуется обеспечить Собственника помещений (офис, парковочное место) коммунальными услугами, осуществлять комплекс работ и услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту ОИ в Здании, включая помещения -1,-2,-3 этажей, а также осуществлять иную деятельность, указанную в настоящем Договоре, Приложениях к нему и направленную на достижение целей управления и обслуживания Зданием, а Собственник оплатить указанные услуги в сроки и порядке, установленными настоящим Договором.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация для обеспечения Собственника коммунальными услугами является Агентом по подбору ресурсоснабжающих и иных специализированных предприятий и организаций, и по заданию и в интересах Собственника наделяется правом на заключение договоров с ресурсоснабжающими и иными специализированными предприятиями и организациями.

Перечень и стоимость работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией Собственнику по настоящему Договору, содержится в *Приложении № 2*.

Состав ОИ в Здании указан в *Приложении № 1* к настоящему Договору.

2.2. Общая характеристика Здания на момент заключения Договора:

- а) кадастровый номер Здания 66:41:0701014:20;
- б) год постройки 2011 г.;
- в) год ввода в эксплуатацию 2012 г.;
- г) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Здания: 6782 кв.м.
- д) кадастровый номер земельного участка: 66:41:0701014:18
- е) общая площадь Здания по данным кадастрового паспорта: 54 905,2 кв.м.

2.3. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий использования и эксплуатации Здания, надлежащего содержания и ремонта ОИ Здания, а также предоставление Собственнику комплекса коммунальных услуг.

Раздел 3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора с «___» _____ 20__ года, исполняя принятые на себя обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению Зданием, выполнять работы по текущему ремонту ОИ Здания в соответствии с перечнем, указанным в *Приложении № 2* к настоящему Договору, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственнику помещений в необходимых объемах, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение мест общего пользования;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) вывоз ТКО.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту ОИ в Здании, возникшие по вине управляющей организации.

3.1.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Здания, прием заявок о неисправностях и/или авариях (повреждениях), произошедших в Здании по телефонам _____, электронной почте _____, телефон лифтера - _____, телефон аварийно- диспетчерской службы лифтов: 8 912-66-29-818, телефон мастерской: _____, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Хранить техническую документацию и относящиеся к управлению Зданием базы данных, по требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его

Помещением(ями) в Здании, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Здании лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Здания, расположенных в общедоступных местах:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала перерыва, при условии своевременного информирования ресурсоснабжающими организациями Управляющей организации;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества, ниже предусмотренного законодательством РФ, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги, при условии перерасчета со стороны ресурсоснабжающих организаций.

3.1.9. От своего имени, в интересах собственника помещений заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами, указанными в пункте 3.1.2 настоящего Договора, в том числе самостоятельно и за счет собственника заключить договор с электроснабжающей организацией на оказание услуг электроснабжения в помещении собственника.

3.1.10. Предоставлять Собственнику платежные документы:

- счета на оплату услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту ОИ Здания не позднее 01 числа оплачиваемого месяца;

- счета на оплату коммунальных услуг в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после получения документов от поставщика;

- акт выполненных работ в двух экземплярах по услугам управления, содержания, технического обслуживания и текущего ремонта ОИ до 05 числа месяца, следующего за расчетным;

- отчет о коммунальных услугах, потребленных Собственником, а также расшифровку начисления стоимости коммунальных услуг в двух экземплярах на каждую из потребленных услуг до 26 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.11. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Здании информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в общедоступных местах Здания.

3.1.12. Обеспечить своевременную и достоверную фиксацию показаний коллективных приборов учета коммунальных услуг.

3.1.13. При необходимости проведения работ внутри Помещения(й) Собственника, не позднее 3 (трех) рабочих дней до даты проведения таких работ, согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Здании, виды, объем и цели таких работ, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.14. При необходимости направлять Собственнику и остальным собственникам помещений в Здании предложения о проведении капитального ремонта ОИ в Здании.

3.1.15. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в Здании отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет представляется в письменном виде путем размещения в общедоступном месте в Здании.

3.1.16. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Здании, поданной в Управляющую организацию посредством телефонной, факсимильной, электронной и иных видов связи, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба Зданию или имуществу собственника помещения.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственника задолженность по оплате услуг, оказываемых по настоящему Договору, пени на сумму задолженности (в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки), а также ущерб, причиненный имуществу Здания действиями/бездействиями Собственника и/или лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.2.3. Без предварительного уведомления Собственника ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов и услуг по Договору в случаях:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- снабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных и иных услуг по Договору через 14 (четырнадцать) дней после предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) неполной оплаты предоставленных по Договору услуг. Под неполной оплатой понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких услуг по Договору, превышающей 1 ежемесячный размер платы за данную услугу, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Собственником с Управляющей организацией и(или) при невыполнении условий такого соглашения.

б) нарушение Собственником Правил эксплуатации Здания.

в) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию инженерных систем Здания;

г) выявления факта самовольного подключения Собственника к инженерным системам;

д) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

е) использования собственником помещений приборов, оборудования, мощностью, превышающей технические характеристики инженерных систем, указанные в техническом паспорте и технической документации по эксплуатации Здания;

ж) неудовлетворительного состояния инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием инженерных систем и оборудования установленным требованиям.

3.2.5. В случае непогашения Собственником задолженности в течение 14 (четырнадцати) дней с момента направления указанного уведомления предоставление ему услуг может быть приостановлено и(или) ограничено.

Уведомление доводится до сведения Собственника путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им в Договоре адресу.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Не позднее 01 числа каждого месяца получать в Управляющей организации счет на оплату услуг по настоящему Договору и иные платежные документы, своевременно и полностью **вносить плату**, предусмотренную настоящим Договором, Приложениями к нему. В случае просрочки в оплате – во внесудебном порядке погасить сумму пени, предъявляемую в соответствии с п. 3.2.2. настоящего Договора.

3.3.2. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней вернуть Управляющей организации подписанные экземпляры актов выполненных работ (услуг) и отчеты о коммунальных услугах, потребленных Собственником.

В случае если Собственник не подпишет и не представит мотивированные разногласия к вышеуказанным документам в указанный срок, услуги (работы) считаются принятыми без замечаний.

В случае сдачи Собственником помещений (офис, парковочное место) в аренду, расчеты со своими арендаторами за потребленные коммунальные услуги и содержание ОИ Собственник осуществляет самостоятельно.

3.3.3. При временном неиспользовании Помещения(й) в Здании более 3 (трех) суток сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях Здания, без письменного согласования с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей разрешенную к потреблению мощность, указанную в Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на иные нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества других собственников.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и ОИ;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов в отсутствие упаковочного материала;

з) не использовать контейнеры на прилегающей контейнерной площадке для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в них жидкие бытовые отходы.

и) не сливать в канализацию остатки строительного мусора и иные твердые или нерастворимые предметы.

к) самостоятельно и за свой счет обеспечить вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

л) соблюдать правила эксплуатации Здания, которые выдаются Собственнику при подписании настоящего Договора и размещены в общедоступных местах на информационных стендах.

м) не превышать разрешенную к потреблению мощность в своих помещениях, определенную проектом.

н) назначить лицо, ответственное за электрохозяйство и эксплуатацию электроустановок.

о) проводить плановые проверки своих приборов учета коммунальных услуг и обеспечить их функционирование.

п) назначить в соответствии с Правилами пожарной безопасности ответственное лицо за пожарную безопасность своих помещений.

р) обеспечить за свой счет содержание и ремонт своих помещений, инженерных систем и оборудования,

находящихся в помещениях Собственника, в границах, определенных Актом разграничения эксплуатационной ответственности, оформленным совместно с Управляющей организацией (*Приложение №3*).

с) перед проведением каких-либо строительно-монтажных работ в своих помещениях оформить в Управляющей организации Соглашение о порядке взаимодействия при проведении строительно-монтажных и отделочных работ и работ по перепланировке помещений, Акт-допуск для производства строительно-монтажных работ (*Приложение № 4*) назначить ответственных лиц, имеющих соответствующую квалификацию и аттестацию, за осуществление строительного контроля и за производство строительно-монтажных работ и получить в Управляющей организации Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ.

т) совместно с представителем Управляющей организации составлять и подписывать Акт о снятии первоначальных показаний счетчиков энергоресурсов, установленных в помещении Собственника.

у) ежемесячно предоставлять в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета с 23 по 25 число текущего месяца.

ф) не изменять положение заслонок и диффузоров на системе вентиляции.

3.3.4.1. В случае нарушения собственником помещения или арендатором (либо иным пользователем помещения) правил проведения ремонта в помещении в период с 08:00 до 20:00 часов, а также при совершении указанными лицами действий, сопровождаемых шумом, в период с 08:00 до 20:00 часов, электроэнергия в помещении может быть отключена.

3.3.5. Обеспечить, в течение 3 (трех) дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях) Собственника, либо доступ к которому возможен лишь через помещение Собственника для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов Здания.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) имущества Здания;

присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

знакомиться с содержанием технической документации на Здание.

Раздел 4. Размер платы за коммунальные услуги и услуги по управлению, содержанию, техническому обслуживанию, ремонту ОИ Здания. Порядок оплаты.

4.1. Оплата по настоящему Договору производится Собственником ежемесячно за следующие услуги:

4.1.1. за коммунальные, потребленные в объеме, определяемом на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии - расчетным методом - пропорционально размеру площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, вывоз ТКО, электроснабжение ОИ и инженерного оборудования Здания (лифтов, систем отопления, теплоснабжения, пожаротушения, дымоудаления, охранной и пожарной сигнализации, и других инженерных систем Здания), отопление (теплоснабжение), а также электроснабжение помещения собственника.

4.1.2. за услуги по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту ОИ Здания – в размере стоимости, согласованной Сторонами в *Приложении № 2* к настоящему Договору, пропорционально размеру площади помещения, принадлежащего Собственнику.

4.2. Расходы за услуги по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту ОИ определяются в размере, обеспечивающем содержание Здания в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая, в том числе, оплату расходов на содержание и текущий ремонт инженерных систем электро, тепло- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате данных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах, выставление платежных документов на оплату и т.п.

4.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, в том числе ПДК (предельно-допустимая концентрация), электроснабжение ОИ и инженерного оборудования Здания (лифтов, систем отопления, теплоснабжения, пожаротушения, дымоудаления, охранной и пожарной сигнализации, и других инженерных систем Здания), отопление (теплоснабжение), вывоз ТКО (твердых бытовых отходов), а в случае поставки коммунальных ресурсов в принадлежащее Собственнику помещение - также плату за коммунальные услуги, потребленные Собственником в принадлежащем ему помещении.

4.4. Стоимость коммунальных услуг, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменена в связи с изменением ресурсоснабжающими организациями тарифов, утверждаемых РЭК.

4.5. Оплата услуг по настоящему Договору производится Собственником в следующем порядке:

4.5.1. В целях настоящего договора установлены следующие сроки оплаты:

- за услуги по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту ОИ Здания не позднее 05 (пятого) числа оплачиваемого месяца;

- за коммунальные услуги (электроэнергия, вода, стоки, превышение предельно-допустимой концентрации воды (ПДК), твердые коммунальные отходы (ТКО)), получаемые в целях предоставления конечным потребителям,

не позднее последнего числа месяца, следующего за расчётным.

4.5.2. Плата вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании представляемых Собственнику Управляющей организацией счетов на оплату.

4.5.3. Собственник вносит плату за услуги на р/с Управляющей организации. В случае изменения реквизитов банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату, Управляющая организация обязана направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счета несет Управляющая организация. Ответственность за внесение собственником платы на счет, не принадлежащий Управляющей организации, при условии получения Собственником уведомления от Управляющей организации об изменении платежных реквизитов Управляющей организации, несет Собственник.

4.6. Неиспользование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

4.8. Капитальный ремонт ОИ в Здании проводится за счет средств собственников помещений в Здании на основании решения общего собрания собственников помещений в Здании, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Решение о проведении капитального ремонта ОИ принимается 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников.

Раздел 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. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени на сумму задолженности (в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки). Днем оплаты считается день поступления денежных средств на р/с Управляющей организации.

5.3. В случае, если действиями/бездействием Собственника и/или лиц, пользующихся его помещением (ями), причинен ущерб имуществу, расположенному в Здании и/или имуществу третьих лиц и/или третьим лицам, Собственник обязан возместить причиненный ущерб в полном объеме в соответствии с действующим законодательством.

5.4. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в Здании лицами к инженерной системе, минуя индивидуальные приборы учета, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере среднемесячной стоимости платы за соответствующую коммунальную услугу в отношении помещений собственника за последние 10 месяцев, умноженной на 10. Уплата штрафа не освобождает Собственника от обязанности оплаты услуг по настоящему договору.

Раздел 6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по настоящему Договору или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу Собственника и (или) пользующимся его Помещением(ями) в этом Здании лицам, имуществу, расположенному в Здании, имуществу третьих лиц и/ или третьим лицам по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. При наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Здании, представителей подрядных организаций. Если в течение одного часа с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации или Собственника не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится в его отсутствие. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу Собственника и (или) лицам, пользующимся его Помещением(ями) в этом Здании, имуществу, расположенному в Здании, имуществу третьих лиц и/ или третьим лицам, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии, подпись уполномоченного представителя Управляющей организации.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Здании лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Здании, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу пользующимся его Помещением(ями) в Здании.

Раздел 7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия в зависимости от их подведомственности разрешаются в Арбитражном суде Свердловской области и/или в Кировском районном суде г.Екатеринбурга.

Раздел 8. Форс-мажор

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

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

Раздел 9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания.

9.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, срок действия договора с «_____» _____ 20____ года по «_____» _____ 20____ года.

9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора.

Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.4. При отсутствии заявления Собственников о прекращении Договора по окончании срока его действия, такой Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором, количество пролонгаций не ограничивается.

9.5. Настоящий Договор содержит следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 «Состав ОИ бизнес-центра «Манхэттен»;

Приложение № 2 «Перечень и стоимость работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией Собственнику»;

Приложение № 3 «Акт разграничения эксплуатационной ответственности»;

Приложение № 4 «Акт-допуск для производства строительно-монтажных работ»;

9.6. Настоящий договор составлен на русском языке, в двух идентичных экземплярах, равной юридической силы, по одному для каждой из Сторон.

Раздел 10. Реквизиты и подписи сторон

<p>Управляющая организация: ООО «Управляющая компания Кировская» (ООО «УК Кировская») Юр. адрес: 620091, г. Екатеринбург, пр-кт Космонавтов стр. 15, оф. 11Б ОГРН 1216600015345 ИНН 6678112055 КПП 667801001</p> <p>Директор _____/М.А. Ярошевский/</p>	<p>Собственник:</p> <p>_____/_____/</p> <p>М.П.</p>
--	--

«Состав ОИ Бизнес-центра «Манхэттен».

В состав ОИ (Общее имущество) включаются:

1. помещения в здании, не являющиеся офисными, торговыми и пр., предназначенные для обслуживания Здания и свободного доступа третьих лиц (посетителей Здания) (далее - помещения общего пользования), в том числе лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, тепловой пункт, инженерные сети, коридоры, технические помещения, инженерные коммуникации и иное инженерное оборудование, обслуживающее Здание;
2. лифты и лифтовое оборудование;
3. ограждающие несущие конструкции здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), находящиеся вне границ помещений Собственников согласно Акта разграничения (Приложение № 3).
4. ограждающие ненесущие конструкции здания, обслуживающие более одного помещения (включая фасады, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), находящиеся вне границ помещений Собственников согласно Акта разграничения (Приложение № 3).
5. механическое, электрическое, вентиляционное, санитарно-техническое, противопожарное, охранное и иное инженерное оборудование, находящееся в Здании, за его пределами или внутри помещений, предназначенное для обслуживания Здания;
6. земельный участок, на котором расположено здание, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами малых форм, озеленения и благоустройства и иными объектами;
7. оборудование, предназначенное для наружного освещения Здания и освещения фасадов Здания;
8. инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного в помещениях собственников (пользователей) на ответвлениях от стояков и обслуживающие более одного нежилого помещения, коллективных приборов учета, холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. инженерные системы отопления, состоящие из стояков и ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на этажных коллекторах и ответвлениях от стояков; обогревающих элементов, расположенных в помещениях общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
10. система электроснабжения, состоящая из главного распределительного щита, вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, вентиляционных камер и электрощитовых, осветительных установок помещений и зон общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских, грузопассажирских и пожарных лифтов, автоматических устройств, сетей (кабелей) до индивидуального вводного устройства, расположенного в помещениях собственников (пользователей), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
11. слаботочные системы и оборудование, состоящие из пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией, автоматики дымоудаления, автоматики пожаротушения, контроля доступа, охранной сигнализации, видеонаблюдения, сети диспетчеризации и контроля инженерного оборудования, трассы скрытой разводки, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающее более одного помещения;
12. наружные инженерные сети теплоснабжения, тепловые камеры, водоснабжения и канализации, колодцы, в границах, определенных Актами разграничения эксплуатационной ответственности, подписываемыми с ресурсоснабжающими организациями.
13. система и оборудование молниезащиты здания.
14. иные объекты и оборудование, предназначенные для обслуживания, технической эксплуатации и благоустройства здания.

Управляющая организация:

Собственник:

ООО «УК Кировская»

_____ / _____ /

Директор

_____ / М.А. Ярошевский
м.п.

**«Перечень и стоимость работ и услуг,
оказываемых Управляющей организацией Собственнику»**

Перечень работ и услуг	Стоимость (руб.)
I. Содержание и текущий ремонт ОИ (за исключением расходных материалов):	67 руб.
<ul style="list-style-type: none">– технические осмотры ОИ,– подготовка к сезонной эксплуатации здания,– техническое обслуживание ОИ в том числе:<ul style="list-style-type: none">- техническое обслуживание инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, дымоудаления, вентиляции, пожаротушения, пожарной сигнализации, охраны, видеонаблюдения, и иное инженерное оборудование, находящееся в здании и за его пределами и предназначенное для обслуживания Здания;– уборка ОИ и придомовой территории,– содержание и благоустройство территории, прилегающей к заданию,– аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов и других инженерных систем в здании,– меры пожарной безопасности,– охрана ОИ Здания,– обеспечение освещения ОИ, энергоснабжения лифтов и иного инженерного оборудования Здания, освещения придомовой территории и фасада здания, обеспечение температурного режима в ОИ Здания - установка, замена или восстановление работоспособности электроснабжения ОИ и отдельных элементов внутренних сетей электроснабжения, за исключением сетей, устройств и приборов внутри помещений Собственников, не относящихся к ОИ;– иные мероприятия, направленные на содержание ОИ Здания.	
Текущий ремонт ОИ (за исключением расходных материалов). 1. Фундаменты Заделка трещин, укрепление и восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов и каналов, отмостки. 2. Стены и фасады Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки из композитных материалов, мелкий ремонт фасадов. 3. Перекрытия Заделка швов и трещин; укрепление перекрытий. 4. Оконные и дверные заполнения Смена, ремонт или восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, за исключением оконных и дверных заполнений в помещениях Собственников, не относящихся к ОИ. 5. Этажные перегородки Усиление, смена, заделка отдельных участков. 6. Лестницы, крыльца, козырьки над входами в подъезды Ремонт или замена отдельных участков и элементов. 7. Полы Мелкий ремонт отдельных участков. 8. Внутренняя отделка Ремонт отделки стен, потолков, полов отдельными участками. 9. Системы отопления и теплоснабжения Установка, замена или восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления и теплоснабжения, за исключением сетей, устройств и приборов внутри помещений Собственников, не относящихся к ОИ . 10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение Установка, замена или восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в Здании, за исключением сетей, устройств и приборов внутри помещений Собственников, не относящихся к ОИ . 11. Системы пожаротушения и дымоудаления Установка, замена или восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов систем пожаротушения и дымоудаления. 12. Электроснабжение и электротехнические устройства устройств и приборов внутри помещений Собственников, не относящихся к ОИ. 13. Вентиляция Замена или восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции, за исключением систем, устройств и приборов внутри помещений Собственников, не относящихся к ОИ	

III. Эксплуатационные и управленческие расходы:	23 руб.
– организацию технической эксплуатации здания; – взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками энергоресурсов; – взаимоотношения с собственниками и арендаторами помещений; – ведение лицевого счета Собственника.	
ИТОГО	90 руб.
IV. Коммунальные услуги, оказываемые в отношении ОИ Здания:	1
холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение) вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО).	

Примечание:

Стоимость коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику по настоящему Договору, может быть изменена в связи с изменением ресурсоснабжающими организациями тарифов, утверждаемых РЭК.

Управляющая организация:

Собственник:

ООО «УК Кировская»

Директор

_____ / _____ /

_____ / М.А. Ярошевский /

¹ Размер платы за коммунальные услуги, потребленные в объеме, определяемом на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии - расчетным методом – рассчитывается пропорционально размеру площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Управляющая организация

Собственник

АКТ
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

г. Екатеринбург

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК Кировская», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Директора Ярошевского М.А., действующего на основании Устава, с одной стороны и _____ именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, в собственном лице, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**,

составили настоящий Акт разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным сетям и строительным конструкциям в помещениях Собственника:

№ п.п.	Наименование сетей	Граница эксплуатационной ответственности	Эксплуатационная ответственность УО	Эксплуатационная ответственность Собственника
1.	Электрические сети	На вводных контактных зажимах расчетного прибора учета электрической энергии и наружных блоков системы кондиционирования	Питающие кабельные линии находятся в эксплуатации УО.	В полном объеме электрохозяйство помещения Собственника находится в эксплуатации Собственника. Разрешенная к потреблению мощность – 0,6 кВт на 1 м.кв. общей площади
2.	Водопровод Канализация	Первое запорное устройство на врезке в стояк водоснабжения. Выпуск в стояке канализационной сети.	Все транзитные водопроводные и канализационные сети, проходящие в местах общего пользования.	Системы водопровода и канализации, которые относятся и обслуживают помещение Собственника.
3.	Отопление	Первое запорное устройство, расположенное на этажном коллекторе сети отопления.	Все транзитные тепловые сети, проходящие в местах общего пользования.	Системы отопления, которые относятся и обслуживают помещение Собственника.
4.	Система вентиляции	Граница помещения Собственника.	Общая система вентиляции до помещения Собственника. Огнезадерживающий клапан находится в эксплуатации УО.	Системы вентиляции в помещении Собственника.
5.	Система кондиционирования	Нет	Сохранность системы кондиционирования в местах общего пользования.	В полном объеме система кондиционирования.
6.	Строительные конструкции	Внешние границы помещения Собственника.	Места общего пользования БЦ «Манхэттен»	Отделка внутренней части наружной стены и перегородки помещения Собственника, витражные конструкции, окна.
7.	Система пожаротушения и пожарной сигнализации.	Нет	Система в целом.	Сохранность и комплектность системы, смонтированной в помещении Собственника. Сохранность, комплектность и доступность щита ПК, установленного в помещении Собственника.
8.	Система охранной сигнализации	Нет	Система в целом.	Сохранность и комплектность системы, смонтированной в помещении Собственника. Сохранность карточек доступа в помещение Собственника.

Управляющая организация:

ООО «УК Кировская»
Директор

_____ / **М.А. Ярошевский** /
М.П.

Собственник:

_____ / _____ /

АКТ-ДОПУСК
для производства строительного-монтажных работ
на территории (организации)

город Екатеринбург

«_____» _____ 201__г.

Административно – общественный центр с паркингом ул. М-Сибиряка в Кировском районе г. Екатеринбурга

Мы, нижеподписавшиеся, представитель управляющей компании _____

представитель Собственника _____

Ф.И.О. представителя Собственника (Арендатора)

Должность

Название предприятия

на основании договора (указать номер договора и дату заключения)

составили акт о нижеследующем:

Собственник (Арендатор по согласованию с Собственником) в помещениях №№ _____ (согласно Технического паспорта Здания), расположенных на _____ этаже (этажах) будут проводить следующие строительные-монтажные/ремонтные работы:

(указать перечень работ).

Указанные работы будут проводиться под руководством технического персонала – представителя Собственника или нанятой подрядной организации на следующий срок:

начало «__» _____ 201__г., окончание «__» _____ 201__г.

До начала работ необходимо выполнить следующие мероприятия, обеспечивающие безопасность производства работ:

Наименование мероприятия	Срок выполнения	Название Соинвестора (Арендатора) или подрядной организации
Предъявить приказ о назначении ответственного из числа ИТР за охрану труда	До начала работ	
Провести с персоналом все положенные инструктажи	Вводный – до начала работы; Первичный – до начала работ; Повторный – периодически, 1 раз в 6 месяцев; Противопожарный – до начала работ (далее – периодически, 1 раз в полгода);	

Управляющая организация

Собственник

	По электробезопасности – периодически, 1 раз в 3 месяца.	
<p>Разработать ППР, ознакомить с ним всех подчиненных работников и представителей УК, в том числе обязательно уведомить работников о том, что:</p> <p>1. Весь инвентарь, строительные инструменты, предметы мебели, а также сами рабочие, одетые в чистую спец.одежду, должны перемещаться только в грузовых лифтах.</p> <p>2. Строительный мусор не должен складироваться на территории общего имущества собственников бизнес-центра, а немедленно вывозиться с территории бизнес-центра и его прилегающей территории.</p> <p>3. В случае загрязнения прилегающей территории бизнес-центра либо общего имущества собственников бизнес-центра строительным мусором (в том числе строительной пылью) либо строительными материалами обязательно два раза в день в 14.00 и в 20.00 производить влажную уборку прилегающей территории и общего имущества собственников бизнес-центра своими силами.</p> <p>4. Перемещаться по бизнес-центру в том числе использовать санузлы работникам осуществляющим ремонт необходимо только в <u>чистой</u> спец.одежде и обуви, для чего выдавать рабочим сменную обувь и одежду.</p>	До начала работ	
Обеспечить весь подчиненный персонал спецодеждой, спецобувью и другими СИЗ в соответствии с Типовыми нормами	До начала работ	
Обеспечить надлежащие санитарно-бытовые условия и санитарно-гигиенические условия на рабочем месте и в бытовых помещениях	Постоянно	
Выполнять СМР в соответствии с технологическими картами и ППР	Постоянно	
Осуществлять контроль за соблюдением подчиненным персоналом требований ОТ, ПБ и ППБ	Постоянно	

Приложения (предоставляются в 2-х экземплярах):

1. Приказ о назначении ответственных лиц за производство строительного-монтажных работ.
2. Приказ о назначении ответственного лица за охрану труда и технику безопасности при производстве работ.
3. Приказ о назначении ответственного лица за электробезопасность при производстве работ.
4. Приказ о назначении ответственного лица за пожарную безопасность при производстве работ.
5. График выполнения работ (ППР).
6. Список сотрудников Собственника или нанятой подрядной организации для допуска на объект с паспортными данными и контактным телефоном ответственного лица на объекте.

Собственник

Управляющая организация

Собственник

_____ \. _____ \.
Подпись

Ф.И.О.

Представитель Управляющей компании

_____ \. _____ \.
Подпись

Ф.И.О.

Примечание. При необходимости ведения работ после истечения срока действия настоящего акта-допуска необходимо составить акт-допуск на новый срок.

Примечания к подготовке документации:

1. Акт допуск делается на одном листе (с 2-х сторон), в 2-х экз.
2. Все копии документов должны быть с печатью "Копия верна", и роспись директора, либо печать организации и роспись директора с надписью копия верна.
3. В приказе роспись директора и роспись лица, на которого издан приказ (с приказом ознакомлен).
4. Предварительно отправьте заполненные документы на проверку по эл. почте, либо принесите для проверки.

Правила эксплуатации, содержания и ремонта общего имущества в здании административно-общественного центра по ул. Мамина-Сибиряка д. 101.

Настоящие Правила технической эксплуатации, содержания и ремонта (далее по тексту – Правила) регулируют отношения по эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений (далее - общее имущество), административно-общественного центра по ул. Мамина-Сибиряка д.101 (далее – здание).

I. Общие положения:

1. Настоящие Правила на основании статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливают порядок выполнения собственниками, арендаторами и субарендаторами помещений обязанностей по содержанию общего имущества в здании.
2. Под собственниками помещений в настоящих Правилах понимается физические или юридические лица, имеющие в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на расположенные в здании нежилые помещения, являющиеся самостоятельными объектами недвижимого имущества.
3. Под арендаторами (субарендаторами) помещений в настоящих Правилах понимаются физические или юридические лица, заключившее с собственником помещения (или уполномоченным им лицом) договор аренды помещения и получившее во временное владение и пользование (либо только пользование) данное помещение.
4. Собственники и арендаторы (субарендаторы) помещений несут бремя содержания общего имущества в здании в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.
5. Под пользователями помещений в настоящих правилах понимаются собственники, арендаторы и субарендаторы помещений, указанные в п.1.3. и п.1.4. настоящих Правил, а также лица пользующиеся помещениями в здании на основаниях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации (далее – пользователи).
6. Все пользователи помещений в здании обязаны соблюдать настоящие Правила. Нарушение этих Правил предусматривает ответственность, определенную действующим законодательством и настоящими Правилами.
7. В тексте данных Правил под обязанностями пользователя помещений в здании понимаются Правила, обязательные для выполнения собственниками, арендаторами и субарендаторами помещений в здании, а также их работниками, служащими и приглашенными им лицами.
8. Правила должны быть размножены и храниться в доступном месте для каждого пользователя помещения и приглашенных им лиц.

II. Определение состава общего имущества

1. Состав общего имущества определяется собственниками помещений здания в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества.
2. В состав общего имущества включаются:
 - 2.1. помещения в здании, не являющиеся офисными или торговыми, и предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее - помещения общего пользования), в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, тепловой пункт, инженерные сети, коридоры, технические помещения, инженерные коммуникации и иное инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения в здании;
 - 2.2. крыши;
 - 2.3. лифты и лифтовое оборудование;
 - 2.4. ограждающие несущие конструкции здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - 2.5. ограждающие ненесущие конструкции здания, обслуживающие более одного помещения (включая фасады, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
 - 2.6. механическое, электрическое, вентиляционное, санитарно-техническое, противопожарное, охранное и иное инженерное оборудование, находящееся в здании за его пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
 - 2.7. земельный участок (придомовая территория) на котором расположено здание, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами малых форм, озеленения и благоустройства;
 - 2.8. наружное освещение и освещение фасадов здания;
 - 2.9. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного в помещениях пользователей на ответвлениях от стояков и обслуживающие более одного нежилого помещения, коллективных приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
 - 2.10. внутренние инженерные системы отопления, состоящие из стояков и ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на этажных коллекторах и ответвлениях от стояков; обогревающих элементов, расположенных в помещениях общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
 - 2.11. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из главного распределительного щита, вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений и зон общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских, грузопассажирских и пожарных лифтов, автоматических устройств, сетей (кабелей) до индивидуального вводного устройства, расположенного в помещениях пользователей, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
 - 2.12. слаботочные системы и оборудование, состоящие из пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией, автоматики дымоудаления, автоматики пожаротушения, контроля доступа, охранной сигнализации, видеонаблюдения, сети диспетчеризации и контроля инженерного оборудования, контроля концентрации окиси углерода подземного паркинга, трассы скрытой разводки, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающее более одного помещения;
 - 2.13. наружные инженерные сети теплоснабжения, тепловые камеры, водоснабжения и канализации, колодцы, в границах, определенных актами эксплуатационной ответственности сторон (балансовой принадлежности).
 - 2.14. система и оборудование молниезащиты здания.
 - 2.15. иные объекты и оборудование, предназначенные для обслуживания, технической эксплуатации и благоустройства здания, обслуживающие более одного помещения.
3. При определении состава общего имущества, и площадей помещений собственников используются сведения о правах на объекты недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр), а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.
4. В случае расхождения (противоречия) сведений, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на здание, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

III. Техническая эксплуатация, содержание и ремонт общего имущества.

1. Общее имущество должно эксплуатироваться и содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем:
 - 1.1. соблюдение характеристик надежности и безопасности здания;
 - 1.2. безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность общего имущества;

Управляющая организация

Собственник

- 1.3. доступность помещений общего пользования, а также земельным участком, на котором расположено здание;
- 1.4. соблюдение прав и законных интересов пользователей помещений, а также иных лиц;
- 1.5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг пользователям помещений;
- 1.6. поддержание архитектурного облика здания в соответствии с проектной документацией;
2. Техническая эксплуатация здания включает в себя:
 - 2.1. управление зданием;
 - 2.2. содержание и ремонт общего имущества;
 - 2.3. организацию технической эксплуатации общего имущества;
 - 2.4. взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
 - 2.5. взаимоотношения с пользователями помещений;
 - 2.6. все виды работ и услуг, оказываемых пользователям помещений.
3. Содержание общего имущества включает в себя:
 - 3.1. технические осмотры общего имущества, осуществляемые управляющей компанией и привлеченными лицами, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, установление возможных причин возникновения дефектов и выработку мер по их устранению.
 - 3.2. техническое обслуживание общего имущества, осуществляемое управляющей компанией и привлеченными лицами в соответствии с установленными техническими регламентами (включая наладку и регулировку инженерного оборудования, работы по поддержанию в исправном состоянии элементов и инженерных систем, обеспечение нормативных параметров и режимов работы инженерного оборудования, контроль технического состояния и параметров общего имущества, аварийно-диспетчерское обслуживание, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества, а также элементов благоустройства и иных, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства здания объектов, расположенных в здании и на земельном участке, входящих в состав общего имущества).
 - 3.3. освещение помещений общего пользования;
 - 3.4. энергоснабжение лифтов и иного инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества;
 - 3.5. освещение придомовой территории и фасада здания;
 - 3.6. обеспечение нормативной температуры в помещениях общего пользования;
 - 3.7. уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также придомовой территории и земельного участка, входящих в состав общего имущества;
 - 3.8. благоустройство прилегающей к заданию территории;
 - 3.9. вывоз твердых коммунальных отходов из мусорокамеры;
 - 3.10. меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
 - 3.11. содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства здания объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
 - 3.12. охрану общего имущества;
 - 3.13. иные мероприятия, направленные на содержание общего имущества.
4. Ремонт общего имущества включает в себя:
 - 4.1. текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и оборудования здания,
 - 4.2. капитальный ремонт конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и оборудования здания.
5. Технические осмотры общего имущества проводятся назначенными управляющей компанией ответственными лицами или организациями, привлекаемыми на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы.
6. Результаты технического осмотра общего имущества оформляются актом, который является основанием для принятия управляющей компанией решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям технических регламентов, законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).
7. В состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества не входят:
 - 7.1. содержание и ремонт помещений пользователей;
 - 7.2. содержание и ремонт систем и инженерного оборудования, находящихся в помещениях пользователей и не являющихся общим имуществом;
 - 7.3. содержание и ремонт входных дверей в помещениях пользователей, дверей и оконных конструкций, расположенных внутри помещений пользователей, не являющихся помещениями общего пользования;
 - 7.4. услуги по уборке помещений пользователей;
 - 7.5. сбор и вынос бытового мусора из помещений пользователей до мусорокамеры;
 - 7.6. сбор и вывоз крупногабаритного и строительного мусора;
 - 7.7. охрана помещений пользователей.
- 7.8. указанные в п.7 действия осуществляются пользователями помещений самостоятельно за свой счет с обязательным согласованием условий и порядка их осуществления с управляющей компанией или производятся силами управляющей компании и привлеченных организаций на основе заключенных договоров с пользователями помещений.
8. Надлежащее содержание общего имущества и помещений пользователей в здании обеспечивается пользователями помещений путем заключения:
 - 8.1. договора с управляющей компанией по технической эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества;
 - 8.2. договора с управляющей компанией по технической эксплуатации, содержанию и ремонту помещений и инженерного оборудования пользователя;
 - 8.3. договора с управляющей компанией по управлению помещением пользователя;
 - 8.4. договора с управляющей компанией по предоставлению клининговых услуг и уборке помещений пользователей;
 - 8.5. иных договоров, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества и помещений пользователей в здании.
9. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению руководителя или главного инженера управляющей компании для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности конструкций, инженерных систем и оборудования, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).
10. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций здания, лифтов и другого оборудования).
11. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов путем принятия решения на общем собрании собственников помещений.
12. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами управляющей компании с отражением этого факта в акте технического осмотра, а также соответствующими органами субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль.
13. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

14. Ответственные лица управляющей компании обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на здание и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

IV. Обязанности пользователей помещений по содержанию и ремонту общего имущества.

1. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

1.1. платы за содержание и ремонт общего имущества;

1.2. платы за коммунальные услуги и предоставленные энергоресурсы.

1.3. иных платежей, определенных договорами, заключенными собственниками помещений с управляющей компанией и другими организациями.

2. Содержание и ремонт общего имущества обеспечивается пользователями помещений за счет собственных средств.

3. Плата за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и ремонт общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате указанных расходов и оплате коммунальных услуг.

4. Определение размера платы за содержание и ремонт общего имущества принимается решением общего собрания собственников помещений, которое они обязаны принять на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей компании на основе сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех пользователей помещений.

5. Предложения управляющей компании о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения здания.

6. Размер платежей за капитальный ремонт общего имущества определяется решением общего собрания собственников помещений, которое они обязаны принять на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей компании на основе сметы капитального ремонта общего имущества на соответствующий год. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех пользователей помещений.

7. Все пользователи помещений обязаны:

7.1. обеспечить круглосуточный доступ к общему имуществу, расположенному в их помещениях, работникам управляющей компании и лицам, привлекаемым к техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

7.2. обеспечить беспрепятственный доступ в помещения пользователей представителей управляющей компании, работников служб Роспотребнадзора, МЧС и других государственных организаций в связи с исполнением ими своих служебных обязанностей по надзору за эксплуатацией здания, а также исполнять все требования указанных лиц (в пределах их компетенции) по исправлению выявленных нарушений;

7.3. ежемесячно до 22 числа обеспечить снятие показаний приборов учета электроэнергии, расположенных в помещениях собственников и передачу этих данных в управляющую компанию по установленной форме, заверенной подписью ответственного лица;

7.4. поддерживать свое помещение в исправном техническом состоянии, не допуская порчи общего имущества;

7.5. производить текущий ремонт своего помещения;

7.6. своевременно вносить плату за эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги;

7.7. обеспечить бережное отношение к общему имуществу и местам общего пользования;

7.8. в случае причинения ущерба общему имуществу и местам общего пользования произвести за свой счет ремонтные и восстановительные работы или возместить управляющей компании расходы на производство ремонтных работ в срок до 30 дней;

7.9. устранить за свой счет последствия аварий, возникших по вине пользователей помещений в срок до 30 дней;

7.10. обеспечить порядок, установленный управляющей компанией, по производству строительных, отделочных и иных работ в своих помещениях.

7.11. сотрудники пользователей помещений обязаны ознакомиться (под роспись) и подчиняться требованиям режима, установленного управляющей компанией и не противоречащим договору, заключенному между управляющей компанией и пользователями помещений.

7.12. осуществлять пользование помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов других собственников, арендаторов и пользователей помещений в здании;

7.13. немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в управляющую компанию;

7.14. использовать свое помещение по назначению согласно документации БТИ в пределах, установленных действующим законодательством и настоящими Правилами;

7.15. информировать управляющую компанию в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, влияющих на владение или пользование помещением;

7.16. при прекращении права собственности на помещение или завершении срока договора аренды помещения собственник (арендатор) помещения обязан сдать по акту новому собственнику и управляющей компании данное помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, в исправном состоянии; выплатить стоимость, не произведенного ремонта помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по оплате содержания общего имущества и коммунальных услуг.

V. Ограничения по использованию общего имущества.

1. Общее имущество используется пользователями помещений по назначению в пределах, установленных действующим законодательством и настоящими Правилами;

2. Собственникам помещений запрещается:

2.1. загромождать проходы, переходные балконы, лестницы, тамбуры, технические помещения посторонними предметами, строительными материалами, личными вещами, оборудованием и хранить в них книги, журналы, бумагу и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д.

2.2. закрасивать, закрывать, демонтировать пожарные датчики и сплинкерные оросители;

2.3. самостоятельно регулировать запорную и балансировочную арматуру на этажных коллекторах отопления, относящихся к общему имуществу;

2.4. сливать строительный и иной нерастворимый мусор в унитазы и раковины санузлов;

2.5. монтировать на наружных фасадных конструкциях здания наружные блоки кондиционеров, радио и телевизионные антенны и иное оборудование;

2.6. производить ввод каких-либо воздушных кабельных линий связи в оконные проемы;

2.7. перевозить крупногабаритные предметы и строительные материалы в пассажирских лифтах;

2.8. переоборудовать и перепланировать помещения, вносить изменения в инженерные системы, расположенные в помещениях пользователей, (включая системы водоснабжения, канализации, отопления, охраны здания, пожарной сигнализации, пожаротушения и вентиляции и т.д.) без получения соответствующих разрешений и согласований в установленном порядке и без письменного согласования управляющей компании;

2.9. сбрасывать пепел, окурки и иной мусор из окон, с переходных балконов, в лестничные проемы;

2.10. курить в местах общего пользования, а также в помещениях пользователей;

2.11. разводить и содержать животных в своих помещениях и в помещениях, входящих в состав общего имущества;

2.12. выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие предметы;

2.13. вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность в местах общего пользования;

- 2.14. использовать пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки не по прямому назначению (кроме прохода или проезда);
 - 2.15. производить в помещениях общего пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкций, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо элементы общего имущества без проектной документации, согласованной с соответствующими организациями, надзорными органами и управляющей компанией;
 - 2.16. оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в помещениях общего пользования;
 - 2.17. писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых других поверхностях других элементов совместного пользования;
 - 2.18. вывешивать рекламу, объявления и иную информацию на лестницах, стенах, дверях, в лифтах, кроме мест, определенных управляющей компанией;
 - 2.19. устанавливать дополнительные наружные двери и решетки на окнах;
 - 2.20. производить переоборудование и перепланировку помещений, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению общего имущества;
 - 2.21. оставлять мусор в местах общего пользования, рядом с контейнерами или мусорокамерой;
 - 2.22. парковать, мыть и ремонтировать транспортные средства на газонах, в местах, не предусмотренных специальной разметкой, а также расположения противопожарного оборудования, канализационных и иных люков;
 - 2.23. выгуливать собак на придомовой территории;
 - 2.24. высаживать и разводить растения, цветы, деревья, кусты и другие зеленые насаждения на придомовой территории и в местах общего пользования без предварительного согласования с управляющей компанией;
 - 2.25. вырубать деревья и кусты, срезать цветы на придомовой территории, производить другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.
 - 2.26. устанавливать какие-либо ограждения и конструктивные элементы на придомовой территории и вокруг элементов общего имущества или внутри них.
 - 2.27. превышать разрешенную к потреблению мощность в помещении, определенную проектом на здание.
 - 2.28. сжигать все виды отходов в местах общего пользования, на придомовой территории и в мусорокамере.
3. Мусор перед сбросом и выносом в мусорные контейнеры должен быть соответствующим образом обработан и упакован в пластиковые пакеты и т.п.
4. При применении специальных раздельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) собственники помещений самостоятельно расфасовывают мусор в соответствии с назначением.
5. Пользователь, допустивший самовольное переоборудование и перепланировку помещений, изменение инженерных систем, переоборудование переходных балконов и лестниц, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение и инженерные системы в прежнее состояние в срок не более 30 дней, а в исключительных случаях в сроки согласованные с управляющей компанией.

VI. Контроль за содержанием и ремонтом общего имущества.

1. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Собственники помещений в соответствии с условиями договора вправе:
 - 2.1. получать от ответственных лиц управляющей компании информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности произведенных работ и оказанных услуг;
 - 2.2. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ;
 - 2.3. требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

VII. Ответственность за надлежащее содержание и ремонт общего имущества.

1. Пользователи помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.
2. Пользователи помещений несут ответственность за надлежащее содержание, принадлежащих им помещений и расположенного в них инженерного оборудования в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами;
3. Пользователи помещений несут ответственность за действия своих сотрудников, совершенные ими в здании или на придомовой территории.
4. Управляющая компания несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и договорами, заключенными с собственниками помещений.
5. Ремонтно-строительные и иные работы по устранению повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций здания, ликвидации засоров и иных последствий, возникших вследствие нарушения настоящих Правил и неправильного использования общего имущества, производятся за счет пользователя помещения, по вине которого произошло такое повреждение или нарушение.

Собственник:

_____ / _____ /