

# ДОГОВОР № 41/18/ОФ-21

## на управление, содержание и ремонт общего имущества здания

г.Сочи

16 августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Специалист» в лице генерального директора Шереметинского Николая Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, \_\_\_\_\_, являющийся (-аясь) **собственником нежилого помещения № 21** (пом. №75-79) общей площадью **60,1 кв.м.** в доме **№ 41** по улице **Воровского**, города **Сочи** на основании Выписки из ЕГРП от 26.10.2016 года, действующий(-ая) на основании решения Общего собрания собственников помещений Офисного центра (Протокол № 41/14-ОФ Общего собрания собственников помещений Офисного центра, расположенного по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Воровского, д.41 от 01.12.2014 года), именуемый (-ая) в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Исполнителем услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Офисного центра, собственникам помещений и лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме, согласно перечню (Приложение №1), осуществление иной направленной на достижение целей управления Офисным центром деятельности.

1.2. Состав работ по содержанию текущему и капитальному ремонту общего имущества указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Границей эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Заказчиком-собственником нежилого помещения является:

- по строительным конструкциям со стороны Собственника – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения со стороны Исполнителя – до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках. Индивидуальные приборы учета энергоресурсов не принадлежат к общему имуществу Офисного центра;
- на системе канализации со стороны Исполнителя – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование - Собственник;
- на системе электроснабжения со стороны Исполнителя – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник;

1.4. Заказчик обязуется оплачивать услуги Исполнителя в порядке, установленном настоящим Договором.

### 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. **Заказчик** - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в Офисном центре. Заказчик несет бремя содержания данного помещения и общего имущества. Заказчик владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом Офисного центра.

Доля в праве общей собственности на общее имущество Заказчика пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2.2. **Исполнитель** - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников на выполнение функций по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Офисного центра.

2.3. **Прочие Исполнители (третьи лица)** - организации различных форм собственности, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию), на которые Исполнителем на договорной основе возложены обязательства по выполнению Заказчику работ и оказанию услуг по ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, вывозу твердых бытовых отходов.

*В отношениях с прочими Исполнителями (третьими лицами) Исполнитель действует от своего имени и за счет Заказчика.*

2.4. **Общее имущество Офисного центра** - принадлежащие Собственникам (Заказчикам) на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном центре, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок (с момента его формирования и проведения его государственного кадастрового учета входит в состав общего имущества), на котором расположено здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты, расположенные на указанном земельном участке.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, согласно перечню (Приложение №1), являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора, утвержденному на общем собрании собственников Офисного центра.

3.1.3. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.



3.1.4. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений общим имуществом.

3.1.5. По вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества, представлять интересы Собственника во взаимоотношениях с третьими лицами, а также в судебных и иных органах.

3.1.6. Не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, предоставлять Заказчику платежные документы для оплаты расходов за содержание и ремонт общего имущества. Контролировать своевременное внесение Собственником помещения(-ий) установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.7. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.8. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по обслуживанию Офисного центра. Вести и хранить принятую по Акту от Собственника соответствующую техническую документацию, связанную с исполнением Договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Обеспечить осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания. Предельные сроки устранения неисправностей аварийного характера устанавливаются в Приложении №3 настоящего Договора.

3.1.10. В установленный законом срок рассматривать поступившие от Собственника письменные жалобы и предложения по предмету настоящего договора, принимать необходимые меры по их разрешению, о принятых мерах информировать заявителя.

3.1.11. В случае аварий, произошедших не по вине Собственника, обеспечивать устранение их последствий в установленные Приложением №3 сроки.

3.1.12. На основании отдельного Договора или заказ-наряда оказывать Собственнику дополнительные услуги в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение, с перепланировкой помещения;
- оказание Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещения (-ий) в аренду;
- внутренний ремонт помещения, проведение работ и оказание услуг, не входящих в обязательный перечень согласно прейскуранту платных услуг.

3.1.13. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.14. Установить доски объявлений и вывесить контактные телефоны всех служб (Исполнителя, аварийных служб и др.)

3.1.15. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу или помещению(-ям) Собственника.

3.1.16. В 30-дневный срок предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их официальным запросам документацию, информацию и иные сведения, касающиеся обслуживания Офисного центра, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. По требованию Собственника (нанимателей и арендаторов помещений) производить сверку расчетов по оплате за содержание и ремонт помещения, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы за содержание и ремонт помещения с учетом соответствия выполненным работ и оказанным услуг обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.18. В случае переплаты Заказчиком средств за услуги и работы по настоящему Договору на момент его расторжения, Исполнитель обязан уведомить Заказчика о сумме переплаты и перечислить излишне полученные денежные средства на указанный Заказчиком счет.

3.1.19. Для принятия решения на Общем собрании Собственников помещений о производстве ремонта общего имущества вносить предложения об оплате расходов на ремонт Офисного центра, о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта.

3.1.20. На основании решения Собственников осуществлять добровольное страхование нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям. При наступлении страхового случая представлять интересы Собственника.

3.1.21. Не позднее чем за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия (или расторжения в порядке, предусмотренном п.7.4.) настоящего Договора представить отчет Собственнику о выполнении его условий и передать имеющуюся техническую документацию и иные связанные с обслуживанием документы вновь выбранной организации по обслуживанию дома, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Отчет представляется на общем собрании собственников помещений в письменной форме, а также до проведения общего собрания собственников размещается на официальном сайте организации по адресу [www.uksochi.ru](http://www.uksochi.ru) или на досках объявлений и иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указывается: соответствие фактического количества и качества оказанных услуг и выполненных работ перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.22. За некачественное или частичное исполнение работ и услуг Исполнителем, производить перерасчет с изменением тарифа в течении месяца, согласно акту, составленному обеими сторонами.

## 3.2. Исполнитель имеет право:

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



3.2.2. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по Договорам, заключаемым с Собственником или пользователем помещения (-ий).

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников, на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год, и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании собственников помещений Офисного центра.

3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным Исполнителям.

3.2.5. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.6. Инициировать рассмотрение Общим собранием Собственников помещений вопроса о проведении капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации по проведению капитального ремонта. В случае принятия Общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждения предложенной Исполнителем проектно-сметной документации, Исполнитель принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию.

3.2.8. Ограничивать или приостанавливать подачу в Помещение (я) коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником предоставленных услуг, согласно действующему законодательству.

3.2.9. При несанкционированном складировании собственниками крупногабаритного и строительного мусора на придомовой территории, Исполнитель составляет акт о несанкционированной свалке, с последующим вывозом на полигон ТБО, и выставляет в квитанциях отдельной строкой затраты, понесенные за вывоз крупногабаритного и строительного мусора.

3.2.10. В случае проведения работ по текущему ремонту, затраты которых превысят суммы, установленные в тарифе, после уведомления собственников, данные затраты выставляются в квитанциях отдельной строкой.

3.2.11. От своего имени и за счет Заказчика, заключать с ресурсоснабжающими и специализированными организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков. По мере заключения договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями обеспечивать потребителей жилищно-коммунальными услугами установленного качества в необходимом объеме:

- холодное и горячее водоснабжение (ХВС, ГВС);
- водоотведение ХВС и ГВС;
- отопление;
- электроснабжение;

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых жилищно-коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет. Предоставление коммунальных услуг производится в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и г. Сочи. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность регламентирован действующим законодательством и приведен в Приложении №4 настоящего договора.

На отношения Сторон, возникшие при заключении договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями, распространяются условия агентского договора, согласно ст. 1005 и 1006 ГК РФ. Агентское вознаграждение Исполнителя по предоставлению коммунальных ресурсов Заказчику, регламентировано Приложением №1 к договору и прописано в статье затрат «Услуги управления по предоставлению коммунальных ресурсов, съем показаний, обработка данных, начисление, сбор платежей».

3.2.12. В случае изменения размера платы за жилищные услуги и (или) тарифов на коммунальные услуги (при расчетах через Исполнителя) информировать Собственника не позднее чем за 15 календарных дней до указанного выше срока представления платежных документов.

3.2.13. Ограничить после предварительного уведомления в сроки, установленные законодательством, пользование общедомовыми инженерными сетями отдельному собственнику помещений, в случае неисполнения таким собственником помещений обязанности по внесению взносов на содержание и ремонт общего имущества Офисного центра, оплате коммунальных услуг.

3.2.14. Оказывать иные услуги управления, указанные в Приложении №5.

**3.3. Заказчик обязуется:**

3.3.1. Нессти бремя расходов по содержанию общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт в соответствии с ч.3 ст.30, ст. 39, ст. 161 ЖК РФ, ст.210 ГК РФ.

3.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников помещений, правила содержания общего имущества Собственников помещений и придомовой территории.

3.3.3. Оказывать Исполнителю содействие в выполнении настоящего Договора, обеспечивать доступ в заранее согласованное с Собственником время в занимаемые помещения работников обслуживающей организации, а также должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией. *В случае ликвидации аварий – в любое время.*



3.3.4. В случае если размер вносимой арендатором платы меньше чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплату оставшейся части платы за помещение вносит Собственник в согласованном с Исполнителем порядке, если иное не оговорено договором аренды.

Ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, за фактически потребленные коммунальные услуги по индивидуальным приборам учета и коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды, на расчетный счет или в кассу Исполнителя

3.3.5. Надлежащим образом использовать общее имущество, соблюдать правила пользования помещениями, содержания Офисного центра и придомовой территории, в том числе:

3.3.6. Использовать нежилое помещение в соответствии с его назначением;

3.3.6.1. Не производить переустройство, перепланировку, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного сантехнического оборудования без согласования в установленном законом порядке проекта переустройства и перепланировки помещения, получения разрешения на производство работ по переустройству и перепланировке помещения, а по окончании работ произвести в установленном порядке ввод в эксплуатацию переустроенного и (или) перепланированного помещения;

3.3.6.2. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче конструкций здания;

3.3.6.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети здания, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.3.6.4. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, без согласования с Исполнителем;

3.3.6.5. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

3.3.6.6. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.6.7. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

3.3.6.8. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения обеспечить вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.6.9. Предоставлять Исполнителю в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах аренды, в которых обязанность платы за содержание и ремонт общего имущества в возложена полностью или частично на арендатора помещения с указанием Ф.И.О. (наименование и реквизиты юридического лица, являющегося арендатором), о смене арендатора помещения;

3.3.6.10. Бережно относиться к нежилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении повреждений и неисправностей инженерных коммуникаций и строительных конструкций немедленно сообщать о них Исполнителю или в соответствующую аварийную службу, и при необходимости самостоятельно принять меры к их устранению;

3.3.6.11. Бережно относиться к зданию, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

3.3.6.12. Соблюдать чистоту и порядок в коридорах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

3.3.6.13. Не допускать захламления бытовым мусором придомовой территории, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

3.3.6.14. Не допускать обрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

3.3.6.15. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения и захламления подвалов, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, а также выполнять другие требования правил пожарной безопасности;

3.3.6.16. Обеспечить устранение за свой счет повреждений здания, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно пользующимся данным помещением;

3.3.7. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3.8. Собственники помещений обязаны содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные действующим законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери.

3.3.9. При планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах холодной и горячей воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. При временном неиспользовании Помещения (й) более 5 дней сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение (я).

**3.4. Заказчик имеет право:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом Офисного центра.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.4.3. Предъявлять претензии к качеству выполненных работ и (или) оказанных услуг Исполнителем и (или) привлеченным им на договорной основе Прочим Исполнителям.

3.4.4. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, а также вносить предложения по улучшению деятельности по зданию.

3.4.5. Требовать от Исполнителя ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Осуществлять предварительную оплату содержания и ремонта помещения в счет будущих месяцев, с последующим перерасчетом в случае изменения цены услуги.



3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору арендатору принадлежащего Заказчику помещения в случае передачи помещения по договору аренды.

3.4.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

#### 4. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

4.1. Общее собрание собственников помещений проводится в порядке, предусмотренном ст.45 ЖК РФ.

4.2. Высшим органом управления является Общее собрание Собственников помещений Офисного центра.

4.3. Общее собрание Собственников помещений с учетом предложений Исполнителя утверждает перечень работ и услуг, указанных в Приложении №1.

4.4. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Факт нарушения Сторонами условий договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником помещений и представителем Исполнителя, либо протоколом (предписанием или иным актом) контролирующего органа исполнительной власти, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.2. Собственники помещений, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Исполнителем в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.3. При нарушении обязательств, предусмотренных п.п.3.1.2, 3.1.10., 3.3.5., Сторона договора, допустившая нарушение обязательств, возмещает другой Стороне убытки, вызванные неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением, т.е. фактически понесенные расходы в полном объеме по ценам, существующим на момент оплаты, а также расходы, связанные с восстановлением нарушенного права.

5.4. Исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Офисного центра.

#### 6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Цена Договора определяется как сумма платы за выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Офисного центра, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной общей площади помещения, принадлежащего Заказчику.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками за 1 (один) квадратный метр общей площади принадлежащего Заказчику помещения, устанавливается решением Общего собрания собственников помещений, с учетом предложений Исполнителя и регламентируется Приложением №1 к настоящему договору.

6.3. В случае возникновения необходимости в проведении (оказании) не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (перечень услуг), сроки начала проведения работ (оказания услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают данные работы (услуги) дополнительно на основании заключенного договора. Размер платежа для Заказчика рассчитывается пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в здании. Оплата в данном случае производится Заказчиком, в соответствии с выставленным Исполнителем платежным документом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Заказчиком не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня выставления платежного документа.

6.4. Размер платы за дополнительные услуги, определяется в соответствии с прейскурантом.

6.5. Размер платы за работы и услуги, указанные в п.п. 6.2. настоящего Договора может быть изменен на основании решения Общего собрания Собственников помещений Офисного центра.

Обслуживающая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

6.6. Плата за помещение вносится на основании платежных документов, представленных Исполнителем не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Начисления за коммунальные услуги по Офисному центру осуществляются с 01.07.2015 года.

6.7. Неиспользование Заказчиком и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

6.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за помещение.

6.9. Размер платы за жилищные услуги утверждается общим собранием Собственников ежегодно перед началом финансового года с учетом предложений Исполнителя, цен и тарифов специализированных организаций. В случае если общим собранием размер платы за жилищные услуги не установлен, тарифы на жилищные услуги индексируются исходя из фактически установленного Правительством РФ размера инфляции.

6.10. Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ по текущему ремонту из целевых накопительных фондов собственников определяется актами выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны Исполнителем, а с другой стороны уполномоченным представителем собственников. В случае, если в течение десяти рабочих дней со дня получения акта собственники не представили свои письменные возражения по качеству и/или объему работ и услуг, акт выполненных работ считается принятым и подтвержденным, при этом объемы фактически выполненных работ и оказанных услуг считаются принятыми в объемах, установленных актами Исполнителя при условии, что собственники были уведомлены о выполненной работе.



## 7. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

7.2. Если какое-либо из положений настоящего Договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, и это не затрагивает действительности остальных его положений, стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного результата.

7.3. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

7.4. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- в одностороннем порядке на основании решения Общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Исполнителем своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за два месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за два месяца, либо если здание в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению по истечении 30 (тридцати) дней с момента составления акта о невозможности эксплуатации здания;
- в случае ликвидации Исполнителя, если не определен ее правопреемник.

## 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

8.2. К указанным обстоятельствам относятся: война и военные действия, восстания, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события и стихийные бедствия, которые суд признает и объявит обстоятельствами непреодолимой силы.

8.3. Сторона, подвергшаяся таким обстоятельствам, немедленно уведомляет другую сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств.

8.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные п.8.2., п.8.3., длятся более 6-ти месяцев, Стороны совместно определяют юридическую судьбу настоящего Договора.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Действие Договора устанавливается Сторонами с 01 декабря 2014 года, заключается на 3 (три) года с ежегодным пересмотром тарифа.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

10.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, ГК РФ, ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ, нормативно-правовыми актами Краснодарского края и муниципального образования город-курорт Сочи.

10.3. Капитальный ремонт общего имущества в здании проводится на основании решения Общего собрания собственников помещений о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Заказчика и/или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов РФ, Краснодарского края, муниципального образования город-курорт Сочи.

10.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов, телексов не позднее 10 дней со дня их изменения.

10.5. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего Договора, все его права и обязанности переходят к его правопреемнику.

10.6. Все уведомления, сообщения и претензии по выполнению условий (акты о нарушении этих условий) настоящего Договора должны направляться в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами.


10.7. 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 Офисного центра по заявлению одной из Сторон.

10.8. Если Общим собранием Собственников помещений Офисного центра, работа Исполнителя признается неудовлетворительной, факт нарушения условий договора фиксируется в акте, предусмотренном п.5.1. настоящего Договора.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора.

## РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Исполнитель»	«Собственник»
<p align="center"><b>ООО «УК «Специалист»</b></p> <p>Фактический и юридический адрес: 354002, г.Сочи, ул. Яна Фабрициуса, д. 2/9а, офис 1</p> <p>ИНН 2319049621 КПП 231901001 Р/с 40702810006300004673 К/с 30101810300000000999 в филиале ПАО Банк ВТБ в г. Ростов-на-Дону, г. Ростов-на-Дону БИК 046015999</p> <p>Тел/факс: 296-70-88, тел. 296-42-08 E-mail: <a href="mailto:uprawdom@bk.ru">uprawdom@bk.ru</a> <a href="http://www.uksochi.ru/members/specizol/">http://www.uksochi.ru/members/specizol/</a></p> <p>Генеральный директор _____/Н.Б. Шереметинский/</p> 	<p>_____ (Подпись)</p> <p>_____ (ФИО)</p>

11.24



**СОСТАВ И КАЛЬКУЛЯЦИЯ СТОИМОСТИ РАБОТ И УСЛУГ ООО «УК «СПЕЦИАЛИСТ»  
ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОФИСНОГО ЦЕНТРА  
ПО АДРЕСУ: г. СОЧИ, ул. Воровского, д.41**

№ п/п	Наименование и состав работы	Периодичность	Стоимость услуги, руб. в месяц	Стоимость, руб./кв.м.
1	2	3	4	5
I	Целевые накопления на капитальный ремонт общего имущества	По решению собственников	0,00	0,00
II	Целевые накопления на текущий ремонт общего имущества (замена узлов инженерного оборудования, лифтового оборудования, ремонт отделки мест общего пользования и прилегающей территории) и компенсационный фонд	По необходимости	11000,00	7,30
III	Услуги по санитарному содержанию помещений общего пользования, в т.ч.		44650,00	29,60
3.1.	Подметание коридоров, лестничных площадок и маршей с претворительным их увлажнением (673.5 кв.м.)	6 раз в неделю	8750,00	5,80
3.2.	Мытье коридоров, лестничных площадок и маршей (673.5 кв.м.)	6 раз в неделю	35000,00	23,20
3.3.	Уборка лифтов	6 раз в неделю	900,00	0,60
IV	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, в т.ч.		0,00	0,00
4.1.	Подметание земельного участка, уборка мусора с газонов (300 кв.м.)	6 раз в неделю	0,00	0,00
4.2.	Озеленение газонов, благоустройство		0,00	0,00
V	Локализация аварий на системах водоснабжения, канализации, энергоснабжения (аварийно-диспетчерское обслуживание - АДО)	Круглосуточно	4500,00	3,00
VI	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт инженерных систем (мелкий заявочный ремонт мест общего пользования и общего имущества), в т.ч.		21350,00	14,15
6.1.	Осмотр и ремонт систем водопровода, отопления, прочистка канализации	По заявкам	8750,00	5,80
76.2.	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования в коридорах, на лестничных клетках, мелкий ремонт	По заявкам	8750,00	5,80
76.3.	Проверка заземления оболочки и замеры сопротивления электрокабеля	1 раз в 3 года	400,00	0,25
76.4.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год	450,00	0,30
6.5.	Обслуживание ИТП и электрощитовых	По графику	1500,00	1,00
6.6.	Обслуживание систем дымоудаления и пожаротушения	По графику	1500,00	1,00
VII	Подготовка объекта к сезонной эксплуатации:	2 раза в год	500,00	0,33
VIII	Служба консьержей (охраны)	Круглосуточно	32800,00	21,74
IX	Вывоз твердо-бытовых отходов ТБО (за исключение крупногабаритных и строительных отходов)*	3 раза в неделю	5580,00	3,70
X	Обслуживание лифтового оборудования (диспетчеризация, освистельствование, страхование, ТО и АДО)*	По графику	15000,00	9,94
XI	Обслуживание пожарной сигнализации*	По графику	5130,00	3,40
XII	Услуги управления по эксплуатации здания (комплаент, ведение л/с собственников, бухучет, юр. сопровождение и пр.)		13000,00	8,62
XIII	Услуги управления по предоставлению коммунальных услуг, обработка данных, начисление, сбор платежей.		3500,00	2,32
XIV	Коммунальные услуги (индивидуальное потребление и общеломовые нужды**)		По факту	
	<b>ИТОГО</b>		<b>157010,00</b>	<b>104,1</b>
	Всего отапливаемая площадь, кв.м.	1508,6		

\* - Оплата по факту, согласно действующим соглашениям со специализированными организациями для оплаты и выставленным от них счетам, с учетом рентабельности – 15% в рамках УСН – 6%

\*\* - Стоимость коммунальных ресурсов на общеломовые нужды выставляются отдельной строкой на основании действующего законодательства, согласно показаниям общедомовых приборов учета.

Исполнитель: ООО «УК «Специалист»  
/Н.Б. Шереметинский/

М.П.

Заказчик

(подпись)

(ФИО)



### ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЗДАНИЯ

Техническое обслуживание (содержание) включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке, регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений, относящихся к общему имуществу зданий

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, относящихся к общему имуществу (смена прокладок в водопроводных кранах и запорной арматуре, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, проверка крепления трубопроводов, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре и др.).

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, относящихся к общему имуществу (протирка светильников, смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежачка.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление и осмотр водосточных труб, колен и воронок.

2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3. Осмотр и наладка доводчиков на входных дверях.

4. Консервация системы центрального отопления.

5. Ремонт просевших отмосток.

В. Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Осмотр и утепление оконных и балконных проемов в местах общего пользования.

2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в местах общего пользования.

3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

4. Укрепление и мелкий ремонт парапетных ограждений.

5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

6. Незначительный ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

7. Консервация поливочных систем.

8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

9. Осмотр и наладка доводчиков на входных дверях.

10. Незначительный ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров общего имущества.

1. Промазка мастикой или герметикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

2. Смена прокладок в водопроводных кранах, относящихся к общему имуществу.

3. Уплотнение сгонов.

4. Прочистка канализации в трубопроводах, относящихся к общему имуществу.

5. Регулировка и ремонт трехходового крана.

6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

7. Укрепление трубопроводов.

8. Проверка канализационных вытяжек.

9. Мелкий ремонт изоляции.

10. Проветривание колодцев.

11. Протирка светильников, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, техподпольях и чердаках.

12. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

13. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования.

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

2. То же вентиляции.

3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4. Очистка и промывка водопроводных кранов.

5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

7. Уход за зелеными насаждениями, стрижка газонов и кустарников, поливка тротуаров и замощенной территории

8. Удаление с кровли и балконов общего пользования снега и наледей.



9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывоз.

-----  
 В нежилых помещениях работы выполняются собственниками, арендаторами.

### **ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

#### 1. Фундаменты:

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

#### 2. Стены и фасады:

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска участков фасада без привлечения спецсредств и механизмов.

#### 3. Перекрытия:

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

#### 4. Крыши:

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

#### 5. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования:

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

#### 7. Полы:

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

#### 8. Внутренняя отделка:

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

#### 9. Отопление:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов (насосное оборудование, теплообменники, запорная арматура, краны и пр.) и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая общедомовые КИП.

#### 10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в зданиях.

#### 11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением устройств и приборов, установленных внутри помещения.

#### 12. Вентиляция:

Замена, прочистка и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

#### 13. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей здание (лифтовое оборудование и пр.).

#### 14. Внешнее благоустройство:

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников.

Работы по текущему ремонту производятся в счет фактически собранных средств собственников, из целевого накопительного фонда на текущий ремонт, после согласования объема и стоимости работ с уполномоченным представителем собственников за исключением случаев проведения ремонтных работ, связанных с ликвидацией последствий аварийных ситуаций и погодных явлений.

### **ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ**

Капитальный ремонт выполняется для восстановления исправности и полного или близкого к полному восстановлению ресурса здания, инженерной системы или элемента благоустройства прилегающей территории.

1. Обследование зданий (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).



3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте; замена систем центрального отопления с устройством индивидуальных котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; замена систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим

магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); устройство и замена лифтов; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, деревянных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков

полносборных зданий до 50%.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

8. Технический надзор и авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Ремонт встроенных помещений в зданиях.


Работы по капитальному ремонту производятся в счет фактически собранных средств собственников, из целевого накопительного фонда на капитальный ремонт, после согласования объема и стоимости работ с общим собранием собственников за исключением случаев проведения ремонтных работ, связанных с ликвидацией последствий аварийных ситуаций и погодных явлений.

Исполнитель

  
Н.Б. Шереметинский /



Заказчик

  
\_\_\_\_\_  
(Подпись) | \_\_\_\_\_  
(ФИО)



**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении  
внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей зданий и их оборудования**

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1.	<b>Кровля</b>	
	Протечки в отдельных местах кровли.	1 сутки
2.	Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений).	5 суток
	<b>Стены</b>	
3.	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпалением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
	<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
4.	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время - в летнее время	1 сутки 3 суток
	Дверные заполнения (входные двери в подъездах).	1 сутки
5.	<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
6.	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами.	Немедленное принятие мер безопасности
	<b>Полы</b>	
7.	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах.	3 суток
	<b>Санитарно-техническое обслуживание</b>	
8.	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования).	Немедленно
	Неисправности мусоропроводов.	1 сутки
9.	<b>Электрооборудование</b>	
	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
10.	Неисправности во вводно - распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 часа
	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	3 часа
	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.).	Немедленно
	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	7 суток
11.	<b>Лифт</b>	
	Неисправности лифта.	Не более 1 суток

**Примечание:**

- Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки.
- Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций рассматриваются в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, а также работы, которые осуществляются в рамках текущего фонда на текущий (капитальный) ремонт, о принятых решениях сообщается заявителю. Аналогичные меры принимаются по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи.
- Аварийные заявки устраняются в указанные выше сроки.
- Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

Исполнитель

И. Б. Шереметинский /

Заказчик

(Подпись)

(ФИО)



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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<b>1. Холодное водоснабжение</b>		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали – 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см).	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>2. Горячее водоснабжение</b>		
2.1. Обеспечение температуры ГВС в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры выше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.2. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления

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



		коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>3. Водоотведение</b>		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>4. Отопление</b>		
4.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Обеспечение температуры воздуха: <sup>2</sup> а) в жилых помещениях не ниже + 18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже + 20 (+22)°C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления
4.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>5. Электроснабжение</b>		
5.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло



	2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <sup>4</sup> ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период
5.2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с учетом примечания 1

**Примечание:**

В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

Исполнитель



Н. Б. Шереметинский /

Заказчик

(Подпись)

(ФИО)



**Услуги ООО «УК «Специалист»,  
связанные с управлением Офисным центром**

1. Организация эксплуатации жилищного фонда, нежилых помещений и строений, уборка придомовой и прилегающей территории;
2. Заключение и ведение договоров с поставляющими организациями и другими подрядными организациями, обеспечение учета поставляемых услуг и расчеты с поставщиками по заключенным договорам.
3. Обеспечение постоянного контроля по организации перепланировочных, ремонтных и иных строительных работ в помещениях объекта управления;
4. Организация и проведение приема жителей собственников Офисного центра (правообладателей, собственников, нанимателей и других лиц);
5. Ведение и хранение документации по Офисному центру;
6. Расчет платежей по оплате за жилищно-коммунальные услуги;
7. Прием платежей;
8. Ведение в установленном порядке учета выполняемых работ по эксплуатации и содержанию комплекса придомовой территории;
9. Участие во всех проводимых в Офисном центре проверках и инспекциях;
10. Оказание услуг по заявкам жителей (за счет средств последних) по обслуживанию и ремонту индивидуальных внутриквартирных инженерных сетей;
11. Ведение технической документации на здание и инженерное оборудование;
12. Ведение бухгалтерской документации и выдача справок жителям в пределах своей компетенции, делопроизводство;
13. Ведение паспортистом документации по проживающим в обслуживаемых объектах, в пределах своей компетенции, предоставление выписок из лицевого счета.
14. Информационное обслуживание жителей в рамках деятельности управляющей организации;
15. Взаимодействие с органами власти и другими организациями в интересах собственников.
16. Юридическое сопровождение:
  - 16.1 взыскание долгов с физических лиц в судебном порядке;
  - 16.2 досудебное урегулирование споров (претензионная работа);
  - 16.3 работа с обращениями физических и юридических лиц.

Исполнитель

/ Н. В. Череметинский/



Заказчик

(Подпись)

(ФИО)