

**ДОГОВОР № АК \_\_\_\_\_**  
**управления нежилыми помещениями Административного здания (Здания)**

г. Москва

«19» января 2021 г

**Товарищество собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя Желтышева Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, дальнейший по тексту «Исполнитель, Товарищество», с одной стороны**

**и Гражданин Российской Федерации**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

являющийся собственником нежилого помещения №\_\_, с общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., расположенного на \_\_\_\_\_ этаже Административного здания (Здания). Город Москва, улица Дубининская, дом 11/17, строение 3 - с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Термины и обозначения:

**Административный комплекс (Здание)** - здание, состоящее из: - нежилых помещений, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 77:01:0006016:2175, по адресу: город Москва, улица Дубининская, дом 11/17, строение 3.

- **Товарищество (Товарищество)** – сторона по настоящему Договору – **ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ»**, зарегистрировано ИФНС № 46 по г. Москве 02.12.2019 г., ОГРН 1197746704319, ИНН 9705139417, КПП 770501001.

- **Доля Собственника** – в платежах определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт имущества Здания и в других общих расходах, пропорциональная размеру общей площади нежилого Помещения, принадлежащего Собственнику.

- **Собственник помещения в административном здании** (далее - Собственник помещения, Собственник) - субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности и выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя принадлежащим на законных основаниях нежилым помещением в

Административном здании, и обладающее правом общей долевой собственности на общее имущество в Административном здании, и принявшее нежилое помещение по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи по статье 556 ГК РФ от предыдущего владельца - физического или юридического лица.

- **Помещение** - принадлежащее на законных основаниях на праве собственности и владения юридическому, физическому лицу или индивидуальному предпринимателю, а также физическому или юридическому лицу принявшим по передаточному акту или иному документу о передаче нежилого помещения в данном административном здании (нежилое помещение);

- **Товарищество** – Товарищество собственников недвижимости «БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ» осуществляющее управление и эксплуатацию Административного здания, в течение согласованного настоящим Договором срока за плату оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Административном здании, предоставлению коммунальные услуги, коммунальных ресурсов и иные услуги Собственникам, помещения в данном Административном здании по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях, действующее по поручению собственников в качестве агента за агентское вознаграждение, для заключения договоров: 1) с частным охранным предприятием на услуги охраны или вахтера от своего имени, но за счет Собственников, 2) с ресурсоснабжающими организациями и организациями поставляющие коммунальные услуги и коммунальные ресурсы в Административном комплексе коммунальные услуги и коммунальные ресурсы от своего имени, но за счет Собственников;

- **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод);

- **Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Административном здании (далее Плата, Плата за Помещение)** - денежные средства, оплачиваемые Собственниками Товариществу, по Договору исходя из расчета стоимости по содержанию и ремонту общего имущества Административного здания для нежилых помещений, пропорционально площади нежилого помещения, в административном здании принадлежащей Собственнику;

- **Агентское вознаграждение** - осуществляемая Собственниками плата Товариществу за выполняемые ей посреднические агентские услуги;

- **Коммунальные услуги** - осуществление деятельности Товарищества по подаче собственникам любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования нежилых помещений и общего имущества в административном здании, а также земельного участка и расположенных на нем зданий. К коммунальным услугам относятся услуги:

- а) электроснабжения (электрическая энергия);
- б) холодного водоснабжения;
- в) горячего водоснабжения;
- г) водоотведение сточных вод (канализации);
- д) теплоснабжения (тепловая энергия);
- е) услуга по обращению с твердыми бытовыми отходами.

- **Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества Административного здания. К



коммунальным ресурсам приравниваются также водоотведение сточных вод (канализация), отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

- **Внутрикомплексные инженерные системы** - являющиеся общим имуществом собственников помещений в административном здании инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

- **Индивидуальный прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое на одно нежилое помещение в административном здании, на административный комплекс (часть Административного здания) при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в каждом из указанных помещений, Административного здания (части Административного здания);

- **Коллективный (обще комплексный) прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое в административном здании при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в административный комплекс;

- **Централизованные сети инженерно-технического обеспечения** - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отведения сточных вод из внутридомовых инженерных систем);

- **Дополнительные платные услуги** - услуги и работы, не включенные в перечень работ и услуг, оказываемых по Договору;

- **Приостановление или ограничение коммунальных услуг** - При ограничении предоставления коммунальной услуги Товарищество временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

- При приостановлении предоставления коммунальной услуги Товарищество временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

В случае, когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги, Товарищество обязана опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в административном здании за пределами или внутри помещения, которым пользуется Собственник-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением Договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;

- **Общее имущество Административного здания** (далее - Общее имущество)- подъезд, лестницы, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри помещений принадлежащих Собственникам (нежилых помещений), обслуживающее более одного помещения принадлежащего собственнику; территория (прилегающие к жилым зданиям участки в пределах границ, зафиксированных в документации Административного здания) с элементами озеленения и благоустройства;



- **Земельный участок** – участок, расположенный по адресу Российская Федерация, г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Дубининская, дом 11/17, строение 3, кадастровый номер: 77:01:0006016:57, площадь земельного участка: 1017,0 кв. м.

- **ГК РФ** - Гражданский Кодекс Российской Федерации.

1.2. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества Административного здания расположенного по адресу: город Москва, улица Дубининская, дом 11/17, строение 3, (далее - административный комплекс), решения вопросов пользования указанным имуществом, надлежащего обеспечения Административного здания коммунальными услугами (холодной и горячей водой, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию) коммунальными ресурсами потребляемыми при использовании и содержании общего имущества в административном здании (холодная и горячая вода, отведение сточных вод, электрическая энергия, тепловая энергия), а также в рамках ст. 1005 ГК РФ оказанию агентских услуг по: 1) организации работы частного охранного предприятия по охране общего имущества или услуг вахтера для Административного здания (поиск компании партнера, заключение договора, подготовка и направление платежных документов, оказание юридического сопровождения, и т.д.); 2) организации заключения договоров на поставку коммунальных услуг собственникам помещений и коммунальных ресурсов для обслуживания общего имущества, поставку коммунальных услуг и коммунальных ресурсов и оказания услуг в рамках обслуживания данных договоров (представление интересов собственников в ресурсоснабжающих и иных организациях, заключение договоров, подготовка и направление платежных документов, оказание юридического сопровождения и т.д.); по поручению собственников в качестве агента за агентское вознаграждение.

1.3. Условия настоящего Договора, кроме условий о применяемых дифференцированных тарифах при расчете стоимости содержанию и ремонту общего имущества Административного здания, являются одинаковыми для всех Собственников помещений в административном здании.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий при эксплуатации Административного здания собственниками нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в административном здании (далее также - «общее имущество»), предоставление коммунальных услуг, коммунальных ресурсов и иных услуг Собственникам помещений в административном здании, расположенным по адресу: город Москва, улица Дубининская, дом 11/17, строение 3.

2.2.1. Товарищество по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Административном здании, предоставлять коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и иные услуги Собственнику, Застройщику, а также лицам, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство Административного здания) после выдачи ему разрешения на ввод Административного здания в эксплуатацию нежилого помещения в данном административном здании по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях, в соответствии с Главой 3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления административным зданием деятельность самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Товариществом на основании заключаемых Товариществом от своего имени договоров.



2.2.2. Товарищество по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется, действуя в соответствии с п. 1 ст. 1005 ГК РФ по поручению собственников в качестве агента за агентское вознаграждение, для заключения договора с частным охранным предприятием на услуги охраны или вахтёра от своего имени, но за счет Собственников.

2.2.3. Товарищество по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется, действуя в соответствии с ГК РФ по поручению собственников в качестве агента за агентское вознаграждение, для организации заключения договоров на поставку коммунальных услуг собственникам Помещений и коммунальных ресурсов для обслуживания общего имущества, поставку коммунальных услуг и коммунальных ресурсов и оказания услуг в рамках обслуживания данных договоров, но за счет Собственников. п. 1 ст. 1005 ГК РФ

2.2.4. Вопросы порядка проведения капитального ремонта Административного здания не являются предметом соглашения, урегулированного данным договором. Капитальный ремонт Административного здания осуществляется на основании самостоятельного соглашения.

2.2.5. Товарищество осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества Административного здания, в отношении которого осуществляется управление и эксплуатация, а также его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в административном здании и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Товарищество обязано:**

3.1.1. За счет средств Собственников помещений Административного здания осуществлять управление общим имуществом в Административном здании в соответствии с условиями настоящего п. 2.1 Договора и действующим законодательством в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в административном здании в соответствии с Приложением №2 настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Товарищество обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику нежилых помещений в административном здании в соответствии с обязательными требованиями нормативных актов Российской Федерации.

3.1.4. По поручению собственников от своего имени и за счет Собственников заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными услугами и коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг и коммунальных ресурсов Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.



3.1.5. На основании отдельных договоров при наличии технической возможности обеспечивать возможность предоставления собственникам следующих услуг: Интернета; радиовещания; телевидения; видеонаблюдения; обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; и другие дополнительные услуги.

3.1.6. **Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.** По требованию Собственника **выставлять** платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.7. По требованию Собственника выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги и коммунальные ресурсы и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в административном здании и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии общего имущества, а также выполнять заявки Собственника по устранению аварий общего имущества в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 8 (восьми) часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Хранить и актуализировать техническую документацию.

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора.

3.1.13. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры по устранению указанных в них недостатков в случае их подтверждения в установленные настоящим Договором сроки. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в административном здании.

3.1.14. Готовить ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника касающиеся выполнения обязанностей по Договору в течение 30 дней, и 60 дней в случае необходимости проведения технического обследования, больших объемов расчетов или иных время затратных мероприятий.

3.1.15. Предоставлять для ознакомления или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам прямо установленную законом информацию и сведения, касающиеся управления Административного здания, содержания и ремонта общего имущества Административного здания.

3.1.16. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.



3.1.17. Самостоятельно от своего имени, действуя в качестве Агента в интересах Собственника, заключать договоры с Исполнителями на предоставление услуг: охраны или вахтера, коммунальных услуг.

3.1.18. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации, за исключением случаев, касающихся строительных дефектов.

3.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на административный комплекс.

3.1.20. Не менее, чем за 1 (один) день до начала проведения работ по ремонту общего имущества внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

3.1.22. На основании заявки Собственника или уполномоченного им лица направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в административном здании или помещению (-ям) Собственника.

3.1.23. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части третьим лицам, за плату обеспечить реализацию указанных решений.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Товарищества, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Товариществу в соответствии с решением собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные общим собранием собственников.

## **3.2. Товарищество вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям. На свое усмотрение, без получения дополнительного согласия собственников привлекать для выполнения работ и оказания услуг по договору специализированные организации.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами. Получать плату за оказанные услуги и выполненные работы по Договору.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Товарищества, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).



3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников нежилых помещений по установлению на предстоящий год иного размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в административном здании и перечня работ и услуг, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры внутрикомплексных инженерных систем, являющегося общим имуществом в административном здании, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать Собственнику на возмездной основе услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту инженерных сетей и коммуникаций нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу в административном здании, а также иные дополнительные услуги и работы по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством. Оказывать собственнику по его заявкам иные платные услуги и работы, в том числе услуги по привлечению для выполнения работ и оказания услуг, необходимых Собственнику иных коммерческих организаций.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в следующих случаях и порядке:

1) ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутреннего оборудования помещения Собственника к внутрикомплексным инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Собственником машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутрикомплексных инженерных систем и доведенные до сведения Собственников, - с момента выявления нарушения;

2) ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг с предварительного уведомления Собственника в случае:

а) не оплаты сложившейся задолженности Собственника за оказанные услуги по Договору сроком более 2 (двух) платежных периодов;

б) не исправности принадлежащего Собственнику индивидуального (индивидуальных) приборов учета коммунальных ресурсов;

в) истечению сроков поверки принадлежащего Собственнику индивидуального (индивидуальных) приборов учета коммунальных ресурсов.



При ограничении или приостанавливает предоставление коммунальных услуг с предварительного уведомления Собственника, Товарищество не менее чем за 10 календарных дней до введения Собственнику указанного ограничения направляет уведомление заказным письмом. Уведомление считается вручённым Собственнику по истечению 5(пяти) календарных дней с момента передачи письма содержание уведомление Товариществом в почтовое отделение.

3.2.9. Осуществлять информирование Собственника путем направления SMS-уведомления и (или) информационной рассылки по адресам электронной почты Собственника, перечень информации при этом не ограничен.

3.2.10. Осуществлять контроль за ремонтными работами, проводимыми в помещении, принадлежащем Собственнику на предмет вмешательства в общее имущество Административного здания. Работами, проводимыми в помещении Собственника и связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ.

3.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Товарищества по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Административного здания, несущих конструкций Административного здания в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Административного здания. Требование Товарищества к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Административного здания и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Товарищество вправе выставить Собственнику неустойку в размере 5 (пяти) % от общей суммы ущерба за каждый месяц просрочки.

3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Товарищества в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Товарищества добровольно - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.14. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.15. Самостоятельно и (или) с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, осуществлять предоставление Услуг по содержанию и ремонту помещения в соответствии с законодательством РФ.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ и г. Москвы.

3.2.17. В случае нарушения Собственником сроков оплаты услуг, предусмотренных п.3.3.1 Договора взыскивать с собственника пени в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования установленной Центральным банком Российской Федерации на дату задолженности, за каждый день просрочек исполнения обязательства.

3.2.18. Взымать с Собственника штраф в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день неисправности (истечения срока поверки) каждого индивидуального прибора учета коммунальных ресурсов, потребляемых в Помещении Собственника.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить Плату за Помещение, коммунальные ресурсы и коммунальные услуги, агентское вознаграждение, услуги охраны или вахтера, услуги по сопровождению договоров на коммунальные услуги и ресурсы, а также иные платежи,



определенные настоящим Договором, а также установленные решениями общего собрания собственников помещений в срок до **25 (двадцатого) числа** месяца следующим за отчетным.

3.3.2. При неиспользовании помещения в административном здании или отсутствии сроком более 10 (десяти) рабочих дней сообщать Товариществу свои актуальные контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в течение 6 (четырёх) часов с момента обращения к Товариществу.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить переустройство инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в административном здании порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Товариществом;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в административном здании;

з) не допускать нарушения тишины и покоя Собственников;

и) информировать Товарищество о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в административном здании;

к) не производить без согласования с Товариществом и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, Сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик административном здании в не специально отведённых для данного оборудования мест.

3.3.4. При проведении в Помещении ремонтных строительных и иных работ (по завозу мебели, крупногабаритной техники и т.д.), за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.5. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений административном здании.

3.3.6. Предоставлять Товариществу в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:



- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Товариществу за содержание и ремонт общего имущества в административном здании, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Товарищества в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Товариществом время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Сообщать Товариществу о выявленных неисправностях общего имущества в административном здании.

**3.3.10. В срок с 25 по 29 число каждого месяца предоставлять Товариществу показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц, в случае не передачи показаний ИПУ начисление будет производиться по нормативу.**

3.3.11. При проведении в Помещении ремонтных строительных и иных работ (по завозу мебели, крупногабаритной техники и т.д.) соблюдать Правила ремонтных строительных и иных работ (по завозу мебели, крупногабаритной техники и т.д.) указанные в Приложении №4 к настоящему Договору, а также соблюдать Технические условия по проведению ремонтных строительных и иных работ указанные в Приложении №3 к настоящему Договору.

3.3.12. Соблюдать Схему разграничения ответственности Товарищества и Собственника, изображённую в Приложении №3 к настоящему Договору.

3.3.13. Содержать принадлежащее ему помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.3.14. Получить перед отчуждением принадлежащего Собственнику помещения в Товарищества справку об отсутствии задолженности.

3.3.15. В случае перехода права на Помещение новому Собственнику, предоставить Товариществу в течение трех рабочих дней с даты приема-передачи Помещения следующие сведения: паспортные данные (для юридического лица - наименование, ОГРН, ИНН, КПП, адрес места нахождения и банковские реквизиты) нового Собственника, дату приема-передачи Помещения, дату государственной регистрации перехода права на Помещение, копию Договора купли-продажи и Акта приема-передачи Помещения.

3.3.16. Предоставить право Товарищества представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора) во всех организациях.

3.3.17. Незамедлительно сообщать Товариществу о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора, в том числе об



обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета и обстоятельств, создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан, а также их имуществу.

3.3.18. Своевременно осуществлять проверку, обслуживание и замену индивидуальных приборов учета, установленных в принадлежащем Помещении.

3.3.19. Исполнять иные обязанности в соответствии с Законодательством РФ и г. Москвы.

3.3.20. Собственник дает согласие в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.2006 года «О персональных данных» № 152-ФЗ на обработку бессрочно в автоматизированном режиме, в том числе с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет) и (или) без использования средств автоматизации своих персональных данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, Товариществом, в том числе на отправку Собственнику по электронной почте ежемесячных квитанций на оплату услуг по настоящему Договору и иных документов, содержащих персональные данные Собственника, в целях начисления стоимости услуг по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг, услуг охраны или вахтера, стоимости агентского вознаграждения, подготовки квитанций на их оплату, финансово-лицевых счетов и оповещения Собственника о текущей задолженности и иных целях при управлении многоквартирным домом, при этом Собственник вправе отозвать свое согласие в любое время.

3.3.21. Оплачивать Товариществу пени в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования установленной Центральным банком Российской Федерации на дату задолженности, за каждый день просрочки исполнения обязательства по оплате услуг, предусмотренных п.3.3.1 Договора.

3.3.22. Оплачивать Товариществу штраф в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день неисправности (истечения срока поверки) каждого индивидуального прибора учета коммунальных ресурсов, потребляемых в Помещении.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Товариществом его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого совместно с сотрудниками Товариществу участвовать в осмотрах общего имущества (мест общего пользования) в административном здании, при наличии технической и юридической возможности присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Товариществом обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги в случае невыполнения полностью или частично (выполнения с ненадлежащим качеством) услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в административном здании, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правилами Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещения в установленном законодательством Российской Федерации и г. Москвы порядке.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/в аренду.

3.4.6. Получать по заявкам от Товарищества на возмездной основе услуги и работы по содержанию и ремонту личных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в административном здании, а также иные дополнительные услуги и работы по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.



3.4.7. Вносить авансовые платежи за оказываемые ему по настоящему Договору услуги.

3.4.8. Вносить конкретные предложения по предоставлению Услуг, оказываемых Товариществом, в том числе дополнительных.

### 3.5 Организация общих собраний

3.5.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений административном здании (очередных и внеочередных) может приниматься действующей Товариществом. Собственники помещений административном здании уведомляют о проведении очередного общего собрания Товариществом под роспись, иными способами, подтверждающими получение уведомления либо путем помещения информации на доске объявлений в подъездах Административного здания.

3.5.2. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника нежилого помещения. Собственники помещений уведомляют инициатором собрания Собственником помещения о проведении внеочередного общего собрания под роспись, или заказными письмами с уведомлениями о вручении.

3.5.3 Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет его инициатор.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Стоимость работ и услуг по управлению административном здании, содержанию общего имущества определена Сторонами согласно Перечню работ по содержанию общего имущества Административного здания (Приложение № 2) и действуют год, либо до внесения изменений посредством общего собрания собственников.

Стоимость работ и услуг по управлению административным комплексом, содержанию общего имущества устанавливается с учетом дифференцированного тарифа, установленного для Собственников в зависимости от вида, принадлежащего им помещения.

За два месяца до истечения, указанного в настоящем пункте срока Товарищество имеет право подготовить предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению административным комплексом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и может, выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

4.2. Размер Платы Собственника за содержание общего имущества в административном здании устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в административном здании, пропорционально размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

4.3. Периодичность работ и ежемесячная плата Собственника за содержание общего имущества в административном здании определяется в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору в зависимости от вида, принадлежащего ему помещения.

4.4. Размер платы за текущий ремонт мест общего пользования определяется дополнительно на основании сметы расходов, утвержденной Общим собранием Собственников.

4.4.1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Административного здания обще комплексными приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг по тарифам, установленным ресурсоснабжающей организацией. Стороны пришли к соглашению о том, что порядок расчета платы за коммунальные ресурсы и коммунальные услуги, определен в Приложении №5 к данному Договору.



4.4.2. Стоимость оказанных услуг вахтера (видеонаблюдение) в отношении Помещения Собственника за один месяц, рассчитываемую как произведение стоимости услуг вахтера за 1 квадратный метр, на площадь помещения Собственника в квадратных метрах.

**Стоимость услуг вахтера за 1 квадратный метр площади помещения за один месяц составляет 33 (тридцать три рубля) руб. 17 (семнадцать) коп.**

4.4.3 Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным одному календарному месяцу.

4.4.4. Собственник осуществляет оплату арендных платежей за земельный участок. Размер платежа за аренду земельного участка определяется в соответствии с долей Собственника в обязательстве по аренде и составляют **69 (шестьдесят девять) руб. 05 (пять) коп. за 1 квадратный метр площади помещения за один месяц.** Арендные платежи, перечисленные Собственником, в полном объеме перечисляются Товариществом на реквизиты ТСН «БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ», которое возмещает платежи по договору аренды земельного участка на которое зарегистрирован договор аренды № М-01-032005 от 10 ноября 2006 года земельного участка с кадастровым №77:01:0006016:57. Стоимость арендной платы за арендованный земельный участок может меняться в соответствии с Постановлением Правительства Москвы.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, установленном федеральными законами.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, коммунальные ресурсы, услуги вахтера (видеонаблюдение) вносится на основании платежных документов, предоставляемых Товариществом ежемесячно до 25 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общие комплексные нужды, определенного исходя из показаний коллективного прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общие комплексные нужды, между всеми Помещениями пропорционально размеру площади каждого из них.

4.8. Оплата телекоммуникационных услуг, предоставляемых Собственнику третьими лицами (телефонная связь, телевидение, доступ в Интернет), не входит в обязательства по настоящему Договору и осуществляется Собственником самостоятельно на основании договоров, заключаемых с соответствующими организациями.

4.9. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 1 (одного) рабочего дня обратиться в Товарищество для его получения.

4.10. В случае направления платежного документа позднее даты, указанной в п. 3.1.6 Договора, дата, с которой начисляются пени, исчисляются с момента фактического направления платежного документа.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за оказанные по договору услуги и поставленные коммунальные ресурсы.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.



4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, размер платы за коммунальные услуги подлежит изменению.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Товарищество применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Товарищества платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общее комплексное, индивидуальное) при их исправности, или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.16. Услуги Товарищества, не предусмотренные Приложением №2 к настоящему Договору, выполняются за отдельную плату.

4.17. Собственник выражает свое согласие на направление ему единых платежных документов за услуги, оказанные по данному Договору на адрес электронной почты. Платежные документы считаются полученными в момент отправления письма, содержащего файл с платежным документом с адреса Товарищества в адрес Собственника.

Товарищество имеет право в одностороннем порядке изменять тарифы за коммунальные услуги в случае изменения их стоимости ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими продажу коммунальных ресурсов.

Такое повышение может проводиться по мере повышения указанными организациями стоимости коммунальных ресурсов.

4.18. Цена эксплуатационных услуг, оказываемых в соответствии с Договором, может быть изменена на основании официального уровня инфляции, зарегистрированного Росстатом.

4.19. Если Собственник не имеет возможности совершить какой-либо платеж в сроки, предусмотренные настоящим Договором (по причине нахождения в отпуске, командировке и т.п.), то он должен произвести авансовый платеж заблаговременно.

4.20. В случае наличия задолженности у Собственника по оплате за эксплуатационные и коммунальные услуги, Товарищество вправе приостановить подачу одной или нескольких услуг после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе. Уведомления собственников-должников осуществляется за 30 (тридцать) календарных дней до приостановления подачи коммунальных и предоставления эксплуатационных услуг.

4.21. Товарищество направляет Собственнику Предупреждение (уведомление) о необходимости незамедлительного внесения платежей, в котором будет указано следующее:

- сумма, которую необходимо внести на расчетный счет Товариществу;
- подача какого из видов услуг будет приостановлена в случае просрочки платежа;
- срок, в который необходимо внести денежные средства в целях избежание образования задолженности (не более 10 дней);
- срок, в который будет осуществлена приостановка услуг в случае неполной оплаты.

Уведомление вручается лично собственнику либо направляется по его месту жительства/нахождения, указанному в Договоре.

Уведомление, направленное по почте, считается полученным собственником в день его вручения, указанный в уведомлении о поступлении корреспонденции через почтовое



отделение, либо по истечении 7 (семь) дней с момента поступления почтовой корреспонденции в адресное отделение почтовой связи по указанным в Договоре адресам сторон.

4.22. При непогашении образовавшейся задолженности в установленный уведомлением срок Товарищество приостанавливает предоставление соответствующих услуг в сроки, указанные в соответствующем уведомлении. Повторное уведомление собственника непосредственно перед приостановлением коммунальной услуги не требуется.

4.23. Возобновление подачи в Помещение Собственника коммунальных услуг осуществляется при одновременном выполнении следующих условий:

- только после полного погашения суммы задолженности;
- на платной основе (по действующему прейскуранту цен Товариществу);
- в течение двух суток с момента предъявления оплаченного платежного поручения в полном объеме.

4.24. За несанкционированное (самовольное) подключение Помещения Собственника-должника к одной из коммунальных услуг, предоставление которой было приостановлено в его Помещение в связи с образовавшейся задолженностью по оплате услуг, предоставляемых Товариществом, предусматривается наложение штрафа в размере 25 000 руб. (двадцать пять тысяч рублей 00 коп.).

4.25. Товарищество вправе обратиться в судебные органы с иском о взыскании с Собственника-должника суммы задолженности по оплате коммунальных и прочих видов услуг/работ, предоставляемых Товариществом Собственнику, а также штрафных санкций по Договору.

4.26. При отчуждении Помещения Собственник обязан произвести сверку взаиморасчетов с Управляющей организацией и подтвердить уведомление своего контрагента о том, что права и обязанности Собственника по настоящему Договору переходят к нему вместе с приобретением Помещения.

## **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 оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Административном здании ненадлежащего качества, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность предусмотренных, Товарищество по заявлению собственника самостоятельно и за свой счет устраняет недостатки оказанных услуг. Какие-либо дополнительные санкции при оплате неустойки (штрафа) Товариществу не взимаются.

5.3.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Платы за помещение, коммунальные услуги, коммунальные ресурсы, агентских вознаграждений, платы за услуги вахтера, Собственник обязан уплатить Товариществу пени в соответствии с п.3.3.21 Договора.

5.3.2. В случае неисправности (истечения срока поверки) каждого индивидуального прибора учета коммунальных ресурсов, потребляемых в Помещении Собственника, Собственник обязан уплатить Товариществу штраф в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день неисправности (истечения срока поверки) такого прибора.



5.4.1. Товарищество несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в административном здании, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4.2. Товарищество не несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в административном здании, возникший в результате противоправного действия третьих лиц или Собственников.

5.5. Собственник несет ответственность перед Товариществом и третьими лицами за:

5.5.1. Все последствия возникших по вине Собственника, аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

5.5.2. Загрязнение Общего имущества Административного здания, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах, выгул животных на газонах;

5.5.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Товариществом.

5.5.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых Собственником для проведения ремонта или благоустройства его помещения рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. возлагается в полном объеме на Собственника.

5.6. Товарищество не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Товариществом или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

5.7. В случае выявления Товариществом несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу административном здании, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Товарищество, Товарищество вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Товарищества стоимость произведенных работ.

5.8. Если по вине Собственника возникнет непредвиденная аварийная ситуация, наносящая вред имуществу третьих лиц и/или Общему имуществу и требующая немедленного вмешательства, а Товарищество не сможет связаться с Собственником или с его доверенным лицом (известив по предоставленным в соответствии с п.п. 3.3.8. Договора Собственником телефонам и адресам), то Товарищество вправе использовать все возможные силы и средства для ликвидации аварии. Собственник в этом случае возмещает соответствующие затраты Товарищества и не вправе требовать каких-либо компенсаций, если имуществу Собственника вынужденно будет причинен ущерб.

## **6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ТОВАРИЩЕСТВОМ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**



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

- получения от Товарищества информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Товариществом, не вмешиваясь в административно-хозяйственную деятельность, в присутствии представителей Товарищества.
- подачи в письменном виде заявлений, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления совместных актов о нарушении условий договора.

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в нежилых помещениях Административного здания и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу в Административном здании;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Товариществом. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме представителем Товарищества. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Товарищества, Собственника (уполномоченного им лица), а также, при необходимости, - подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (уполномоченного им лица).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (уполномоченного им лица), права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей или представителей органов государственной власти или местного самоуправления), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (уполномоченному лицу), а второй - Товарищества.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- в случае перехода права на Помещение к новому Собственнику.

7.1.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон.



7.2. Собственник обязан письменно уведомить нового Собственника о необходимости заключения нового Договора управления многоквартирным домом не позднее трех календарных дней с момента подписания договора, в соответствии с которым осуществляется переход права на Помещение.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Товариществом и Собственником.

7.4. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его прекращения Товарищество обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него письменное распоряжение о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим Законодательством.

7.6. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. 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 разрешаются в судебном порядке в соответствии с правилами договорной подсудности закрепленными в п.10.2 Договора.

8.2. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможно вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств или являются действием третьих лиц. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

8.3. 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.

8.4. 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.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор заключен на срок 5 (пять) лет и вступает в действие с момента его подписания.

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

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Товарищества о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. В случае утверждение аналогичной формы Договора после принятия решения общим собранием собственников данный Договор продолжает свое действие.



## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Местом исполнения договора является город Москва, улица Дубининская, дом 11/17, строение 3. Стороны пришли к соглашению, что все споры по настоящему договору рассматриваются по альтернативная подсудности, в соответствии с Законодательством РФ в судебном участке мирового судьи №102 района Замоскворечья города Москвы, Замоскворечье районном суде г. Москвы, Арбитражном суде г. Москвы в зависимости от цены иска, сторон по делу и предмета спора.

10.3. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за нежилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Товариществом в целях организации деятельности по приему платежей за нежилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

10.4. Признание недействительным какого-либо из пунктов настоящего Договора не влечет признания недействительным настоящего Договора в целом.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- **Приложение № 1.** Состав и состояние общего имущества в административном здании по адресу город Москва, улица Дубининская, дом 11/17, строение 3.
- **Приложение № 2.** Обязательный перечень работ по Содержанию общего имущества Административного здания, расположенного по адресу: город Москва, улица Дубининская, дом 11/17, строение 3.
- **Приложение № 3.** Технические условия проведения ремонтно-строительных и отделочных работ в административном здании по адресу: город Москва, улица Дубининская, дом 11/17, строение 3. Схемой разграничения ответственности Товарищества и Собственника;
- **Приложение № 4.** Правила проведения строительно-отделочных работ в помещениях Административного здания по адресу: город Москва, улица Дубининская, дом 11/17, строение 3.
- **Приложение № 5.** Порядок расчета платы за коммунальные ресурсы и коммунальные услуги по Договору.
- **Приложение № 6.** Дополнительное соглашение №1 от 05.01.2021 года к договору управления.



**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «БИЗНЕС ЦЕНТР  
ПАВЕЛЕЦКИЙ»**

**Юридический Адрес:** 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17, стр. 3, эт.1, офис 12.  
Адрес места нахождения: 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17, стр. 3, эт.1, офис 12.  
ОГРН 1197746704319, ИНН 9705139417, КПП 770501001 телефон: 8-(495)925-89-00

**Банковские реквизиты:**

Расчетный счет: 40703810938000001326

Кор. счет: 30101810400000000225

БИК: 044525225

Наименование банка: ПАО СБЕРБАНК, г. Москва.

**Товарищество:**

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**«БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ»,**

Юридический адрес:

115054, г. Москва, ул. Дубининская,  
д. 11/17, стр. 3, эт.1, офис 12,

ОГРН: 1197746704319, ИНН: 9705139417

КПП: 770501001

Расчетный счет: 40703810938000001326

Кор. счет: 30101810400000000225

БИК: 044525225, Наименование банка: ПАО  
СБЕРБАНК, г. Москва

**Собственник:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

дата выдачи \_\_\_\_\_ года,

код подразделения \_\_\_\_\_

адрес регистрации \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Председатель Товарищества **С.И. Желтышев** /





**Приложение №1  
к Договору управления  
Административным зданием**

**Состав и состояние общего имущества административного здания по адресу г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17, стр. 3**

1. Адрес административного здания	115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17, стр. 3
2. Кадастровый номер административного здания	77:01:0006016:1042
3. Серия, тип постройки	Индивидуальный проект
4. Год постройки	1917 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета	нет
6. Степень фактического износа	24 %
7. Год последнего капитального ремонта	2017 г.
8. Реквизиты правового акта о признании административного здания аварийным и подлежащим сносу	нет
9. Количество этажей	3
10. Наличие подвала	да
11. Наличие цокольного этажа	нет
12. Наличие чердака	да
13. Количество помещений	77 помещений
14. Строительный объем	10723 м3
15. Площадь:	2986,1 м2
б) площадь нежилых помещений, принадлежащих собственникам	2411,5 м2
в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества)	522,5 м2
16. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества административного здания	1017 м2
17. Кадастровый номер земельного участка	№77:01:0006016:57



## II. Техническое состояние административного здания, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества административного здания
1. Фундамент	железобетон	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	пенобетон; утеплитель; кирпич	Удовлетворительное
3. Перегородки	кирпич, пенобетон	Удовлетворительное
4. Перекрытия Чердачные	железобетон	Удовлетворительное
Междуэтажные		Удовлетворительное
Подвальные		Удовлетворительное
5. Крыша	железобетон	Удовлетворительное
6. Полы	железобетон	Удовлетворительное
7. Проемы Окна	блоки оконные в алюминиевых переплетах с двухкамерными стеклопакетами стекла Заводского изготовления, металлические двери входной	Удовлетворительное
Двери		Удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная	архитектурное оформление	Удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		Удовлетворительное
лифт	нет	
вентиляция	Приточно-вытяжная	Удовлетворительное
канализация	Центральная	Удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		Удовлетворительное
электроснабжение	централизованное	
холодное водоснабжение	централизованное	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	централизованное	Удовлетворительное
водоотведение	централизованное	Удовлетворительное
телевидение	централизованное	Удовлетворительное
Центральное отопление	централизованное	
11. Крыльца	3	Удовлетворительное

**Товарищество:**  
**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ**  
**НЕДВИЖИМОСТИ**  
**«БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ»**,

**Собственник:**

Председатель ТСН  
 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
 \_\_\_\_\_ / С.И. Желтышев /





к Договору управления  
Административным зданием

Обязательный перечень работ по Содержанию общего имущества Административного здания, расположенного по адресу: город Москва, улица Дубининская, дом 11/17, строение 3. руб./м2 для нежилых помещений.

Перечень и периодичность работ, услуг по содержанию общего имущества  
в Административном здании

№№	Вид работ и услуг	Периодичность выполнения
1	<i>Перечень работ по содержанию и техническому обслуживанию внутридомового инженерного оборудования Административного здания (в пределах собранных средств).</i>	
1.1	<b>Осмотры</b> (весенний и осенний)	2 раза в год
1.2	Техническое обслуживание (технические осмотры; подготовка к сезонной эксплуатации; аварийное обслуживание; заявочный ремонт).	по мере необходимости
1.3	<b>Планово-предупредительный ремонт в нежилых помещениях:</b> устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, прочистка канализационных стояков от жировых отложений, регулировка смывных бачков, временная заделка свищей на трубопроводах и стояках, смена и ревизия запорной арматуры), устранение засоров трубопроводов ГВС; ХВС.	1 раз в год
1.4	<b>Содержание общедомовой системы:</b> отопления, водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, разборка осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, ревизия задвижек с заменой вводных задвижек и сменой вентилях постоянно), регулировка и испытание систем центрального отопления; промывка и опрессовка системы отопления, снятие и установка дроссельных диафрагм, регулировка системы отопления, установка недостающих грязевиков или фильтров, антикоррозийное покрытие трубопровода, прочистка канализационных стояков и лежачих МОП, проверка исправности канализационных вытяжек. Установка пружин и доводчиков на входные двери, смена разбитых стекол, ремонт и укрепление входных дверей, незначительный ремонт дверных и оконных проемов и продухов. Обслуживание общедомовых приборов учета. При неисправности отопительных приборов в нежилых помещениях, производится отключение до первого отключающего устройства.	1 раз в год при подготовке к отопительному сезону или по мере необходимости

1.5	<b>Техническое обслуживание электрических устройств в местах общего пользования:</b> устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки, осмотр линии электрических сетей, арматуры и проверка заземления ванн). Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков, замена вышедших из строя, отключение питания нежилых помещений, смена перегоревших электролампочек на первых этажах, тамбурах и входов в подъезд.	по мере необходимости
1.6	Освещение мест общего пользования	постоянно
1.7	Замеры сопротивления изоляции проводов.	1 раз год
1.8	Планово-предупредительные ремонты поэтажных щитков и электрощитовых.	1 раз в год
1.9	Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков, водосчетчиков.	1 раз в месяц
1.10	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец, удаление наледи, снега, мусора с кровель, закрытие и ремонт слуховых окон, люков и входов на чердак; частичная замена коньковой доски, укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, укрепление защитной решетки водоприемной воронки, прочистка внутренних водостоков и наружных.	по мере необходимости и по заявкам населения
1.11	Закрытие и раскрытие продухов, очистка подвалов и чердаков от мусора, очистка внутриквартирных лотков, (если лотки находятся в пределах придомовой территории согласно кадастрового плана).	в весенне-осенний период
1.12	Дератизация и дезинсекция подвалов	2 раза в год
2	<b>Внешнее благоустройство:</b> вырубка аварийных и сухостойных деревьев, уборка травы листьев и веток в весенне-осенний период, ремонт лотков и тротуаров (в случае, когда лотки, тротуары, МАФы находятся в пределах придомовой территории согласно кадастрового плана)	по мере необходимости
3	<b>Аварийно-диспетчерская служба:</b>	
3.1	Обслуживание нежилых помещений: Водоснабжение и канализация: отключение систем, замена участков трубопроводов до вентиля помещения; установка временных бандажей, смена прокладок водоразборных кранов, выхода из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях(смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, регулировка смывных бочков).Центральное отопление: отключение систем и постоянно, ликвидация течи арматуры, нагревательных приборов при помощи отсекающей арматуры (первый вентиль от стояков , расположенных в квартире). При отсутствии запорной арматуры по первым сварочным соединениям на трубопроводах. Ремонт и замена поврежденной арматуры, сгонов на трубопроводе, смена небольших участков.	в кратчайший срок по заявке, по мере необходимости



3.2	Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении аварийных ситуаций, внепланового(непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей нежилых помещений и их оборудования, выполнения работ по заявкам в том числе:	
3.2.1	протечки в отдельных местах кровли	кратчайший срок по заявке
3.2.2	устранение неисправности в системах организованного водостока с кровли -внутреннего водостока; наружного водостока.	2 суток;5 суток
3.2.3	утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающих их выпадению (с немедленным ограждением опасной зоны);	1 сутки
3.2.4	замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, стеклоблоков в зимнее время.	в течение смены
3.2.5	замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, стеклоблоков в летнее время.	3 суток
3.2.6	отслоение штукатурки потолка или верхней части стены угрожающих обрушению (с немедленным принятием мер безопасности).	5 суток
3.2.7	устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающих их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов, устранение засоров на общих стояках	в течение смены
3.2.8	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжение с обеспечением их удовлетворительного функционирования, наладка и регулировка систем с ликвидацией недогревов.	в течение смены
3.2.9	Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) административного здания, нежилого помещения).	2 часа
4	<b>Сбор и вывоз ТБО</b>	по графику
5	<b>Вывоз крупногабаритного мусора</b>	по графику
6	<b>Санитарное содержание придомовой территории</b>	
6.1	<b><i>Холодный период</i></b>	
6.1.1	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в день (кроме воскресенья)
6.1.2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2см	1 раз в день (кроме воскресенья)

6.1.3	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в день (кроме воскресенья)
6.1.4	Подсыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в день (кроме воскресенья)
6.1.5	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в день (кроме воскресенья)
6.1.6	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
6.1.7	Механизированная уборка	по необходимости
6.2	<b>Теплый период</b>	
6.2.1	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в день (кроме воскресенья)
6.2.2	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня
6.2.3	Уборка газонов	1 раз в 2 дня
6.2.4	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
6.2.5	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
7	<b>Санитарное содержание мест общего пользования</b>	
7.1	<b>Уборка лестничных клеток</b>	
7.1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 3-х нижних этажей	5 раз в неделю (кроме субботы и воскресенья)
7.1.3	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
7.1.4	Мытье окон	2 раза в один год
7.1.5	Очистка металлической решетки и приемка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
7.1.6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков.	2 раза в год
7.1.7	Влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков, отопительных приборов на лестничных клетках	1 раз в месяц
7.1.8	Обметание пыли с потолков.	2 раза в год
8	<b>Обслуживание контейнеров</b>	
8.1	Удаление мусора из контейнеров и уборка контейнерных площадок (зимний период)	1 раз в сутки
8.2	Удаление мусора из контейнеров и уборка контейнерных площадок (летний период)	1 раз в день

Стоимость работ по Содержанию мест общего пользования составит за **1 квадратный метр площади помещения за один месяц составляет 199 (сто девяносто девять) руб. 72 (семьдесят две) коп.**



С.И. Желтышев /



## **ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

### **проведения ремонтно-строительных и отделочных работ**

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ» именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя Желтышева Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, действующей на основании Устава с одной стороны, и Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, согласились с настоящими Техническими условиями проведения ремонтно-строительных и отделочных работ Помещения о следующем:

1. Собственник помещения обязан:

1.1. Перед началом работ назначить и сообщить Товариществу фамилию лица, ответственного за проведение работ и способ связи с ним (далее - «Ответственный»).

1.2. Работы в Помещении производятся Собственником после предоставления Акта приема-передачи квартиры или регистрации права собственности на помещение, оплаты Услуг, в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, а также предоставленного и согласованного с Товариществом проекта работ.

1.3 Рабочий проект Помещения должен соответствовать законодательству РФ. Эти документы должны быть перед началом работ согласованы с Товариществом, других инстанциях по перечню Положения.

Для согласования Товариществу предоставляются:

- оригинал Рабочего проекта в машинописном виде в двух экземплярах;
- копия Рабочего проекта в электронном виде в формате PDF (все страницы Проекта в одном файле).

Системы, монтаж которых проводился без согласования и (или) не предъявлялся к приемке специалистами Товарищества, к дальнейшей эксплуатации не принимаются.

1.4. Требования к Проекту:

1.4.1. С целью сохранения работоспособности здания, его систем, работы в Помещениях следует проводить только по согласованному проекту. Проект Помещения должен содержать:

- Пояснительную записку по всем разделам проекта;
- Архитектурный план - чертеж сносимых (возводимых) перегородок с фрагментами разрезов всех вариантов полов и потолков;
- Планы, спецификация оборудования и схемы разводки отопления (в случае изменения);

- Планы, спецификация оборудования и схемы разводки сетей водопровода и канализации;
- Схемы, спецификация оборудования и планы трасс слаботочных сетей (телефон, интернет, телевидение, радиофикация, охранно-пожарной сигнализация);
- Проект электрической части Помещения.

#### 1.4.2. Общестроительные вопросы.

В проекте должна быть предусмотрена звукоизоляция полов во всем Помещении по нормам зданий категории А; теплоизоляцию порогов балконных дверей. Звукоизоляция должна не только отделять подготовку пола/стяжку от плиты перекрытия, но также и от стен и перегородок. Объединение лоджии с жилым (нежилым) Помещением запрещено.

Примыкание перегородок из штучных материалов к ж.б. стенам выполнять на анкерах длиной 500 мм (общая длина 670 мм), с засверливанием в ж.б. стену под углом 30 град. на 150 мм. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. Пробивка проемов в стенах, разборка стен, примыкающих к балконам и лоджиям, запрещена Положением. Также, запрещаются любые работы, приводящие к изменению фасада здания.

#### 1.4.3 Теплоснабжение

Теплоснабжение смонтировано теплоизолированными пластиковыми трубами, уложенными в защитную стяжку. Запрещается изменять трассировку трубопроводов, нарушать защитную стяжку. Рекомендуется перед началом работ принять меры, предохраняющие разводку отопления от случайных повреждений.

При замене радиаторов работу необходимо выполнить без увеличения общего расхода тепла квартиры.

#### 1.4.4. Водоснабжение и канализация

В помещениях не предусмотрена установка водяных теплых полов.

При разработке схемы водоснабжения следует предусмотреть установку обратных клапанов, выполнять необходимую теплоизоляцию.

В местах расположения запорно-регулирующей арматуры, фильтров и ревизий должны быть организованы технические проёмы (лючки) установленных габаритов.

**Заштрабливание труб в ж/б стены ЗАПРЕЩАЕТСЯ.**

Точкой подключения холодной (ХВС) и горячей (ГВС) воды являются трубы на входе в нежилое помещение с запорной арматурой.

Давление на смесителях горячей и холодной воды 3 бара.

Квартирную разводку вести трубами (металлопластом, полипропиленом, медью); давление испытания 10-15 бар.



Разводка труб может быть организована в полу, в подвесном потолке, в стенах с теплоизоляцией.

Для нормирования давления воды внутри Помещения, а также для более точного баланса холодной и горячей воды, рекомендуется установить понижающий регулятор давления с контрольным манометром после него.

Для возможности проведения ремонтных и профилактических работ рекомендуется в удобном месте на кольце циркуляции ГВС, ХВС установить кран для слива воды.

Ведение коммерческого учета потребления ГВС возможно двумя способами: по количеству проживающих в квартире, согласно действующим нормативам потребления, либо по показаниям прибора учета (счетчика). Для измерения расхода воды установлены счетчики.

Допускается прокладка канализационных труб в полу с/у, ванн или напрямую на стояк, с уклоном труб 1,5-2,0%.

Точками подключения являются канализационные отводы.

Рекомендуется установить на кухонной канализации перед подключением на стояк фильтр с измельчителем отхода фруктов, овощей и остатков пищи в качестве защиты труб от засора.

Работы по водоснабжению и канализации должны быть предъявлены Товариществу для подписания Актов на скрытые работы, опрессовки водоснабжения и пролива канализации.

Опрессовку и пролив систем водоснабжения и канализации следует проводить до закрытия трубопроводов.

Планируемое к установке оборудование (например, гидромассажное) необходимо подбирать с учетом характеристик системы водоснабжения.

#### 1.4.5. Электроснабжение

В каждом Помещении имеется ввод 220 В. Счетчик установлен в административном щите.

Потребляемая (единовременная) мощность Помещения должна быть не более предусмотренной проектом для этого помещения.

Проект электрической части должен быть согласован с Товариществом и Мосгосэнергонадзором.

Проект по электроснабжению Помещения должен содержать:

- Титульный лист;
- Общие данные;
- Пояснительную записку;
- Однолинейную схему квартирного щита (щита помещения);
- План розеточной и силовой сети;

- План сети освещения;
- Систему уравнивания потенциалов;
- Спецификацию оборудования.

Во время проведения электромонтажных работ составляются и подписываются Акты скрытых работ на монтаж электропроводки, системы уравнивания потенциалов, а также Акт о выполнении электромонтажных работ. Ответственный должен иметь действующую группу по электробезопасности не ниже IV до 1000 В и Производитель работ по электроснабжению Помещения должен иметь действующую квалификационную группу не ниже III с предъявлением Товарищества соответствующего удостоверения.

После завершения электромонтажных работ, лицензированной организацией должны быть проведены пуско-наладочные испытания с составлением отчёта.

Для подключения постоянного электроснабжения в Товарищество необходимо предъявить «Акт допуска электроустановки в эксплуатацию» выданный инспектором Управления Мосгосэнергонадзора.

В Товарищество должны быть переданы копии Акта допуска и однолинейной схемы проекта с согласованием Мосгосэнергонадзора.

Слаботочные цепи.

Установленные в Помещении датчики пожарной сигнализации следует располагать в общей зоне Помещения, ниже потолка.

Место ввода в Помещение слаботочных кабелей должно быть оборудовано коробкой для обеспечения доступа к кабелям, либо все слаботочные кабели должны быть сведены в соответствующий шкаф.

#### 1.6. Иные правила проведения ремонтно-строительных работ

1.6.1. Перед началом работ назначить и сообщить Товарищества фамилию Ответственного и способ связи с ним.

1.6.2. Выполнять правила пропускного режима, предоставить Товарищества список членов бригады, имеющих регистрацию в г. Москве или МО (Ф.И.О., паспортные данные, кем, когда выдан паспорт) с указанием периода и времени посещения. Список в виде командировочного письма (в напечатанном виде, с указанием контактных телефонов) должен быть подписан руководителем компании, выполняющей ремонт Помещения.

Не производить работы, связанные с пробивкой проемов в стенах и перекрытиях, с нарушением внешнего вида здания (установка на фасад внешних блоков сплит-систем, ТВ-антенн и т.п.), строительных конструкций, уменьшением диаметров и проходных сечений труб, воздухопроводов, превышением отведенной мощности по тепловой и электрической энергии.

1.6.4. При привлечении иногородних рабочих, выполнять правила регистрации.



- 1.6.5. Соблюдать время выполнения работ, особенно сопровождающихся шумом. Распорядок рабочего дня: - начало 09-00 час., конец - 18-00 час., перерыв с 13-00 до 15-00
- 1.6.6. Обеспечить соблюдение правил техники безопасности и охраны труда.
- 1.6.7. Обеспечить соблюдение условий личной гигиены и производственной санитарии. В Помещении должны быть установлены - унитаз, умывальник и средства пожаротушения (огнетушитель).
- 1.6.8. Рабочие должны иметь опрятный вид и однообразную форму одежды.
- 1.6.9. При работах на инженерных системах привлекать только квалифицированных рабочих.
- 1.6.10. Обеспечить применение только исправного инструмента, при необходимости использования оборудования, имеющего ограничения по применению, обеспечить выполнение этих ограничений.
- 1.6.11. Соблюдать правила проведения огневых работ. Сварщик должен иметь действующее квалификационное удостоверение, талон сдачи пожарно-технического минимума. Ввоз и хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территорию дома запрещается.
- 1.6.12. При уборке строительного мусора запрещается использование канализации, выкидывание мусора из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и иные аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора.
- 1.6.13. Строительный мусор вывозится за счет Собственника силами последнего. Складирование мусора в мешках или в ящиках из плотного материала производится в Помещении, постройка бункера в специально отведенных для этого местах разрешается только на время его наполнения.
- 1.6.14. Собственник предъявляет Товариществу скрытые работы для контроля выполнения, о чем составляется соответствующий Акт в течение трех дней с момента окончания работ.
- 1.6.15. При производстве работ требуется оставлять лючки для обслуживания в местах установки секций прочистки канализационных труб, для вентилей и водосчетчиков на водяных стояках, а также доступ для обслуживания решеток воздухопроводов, предусмотреть доступ к приборам отопления.
- 1.6.16. Собственник обязан допускать Товарищество для контроля ведения работ.
- 1.7. При проведении ремонтно-строительных работ категорически запрещается:
- 1.7.1. сливать в канализацию остатки цементных, штукатурных, шпаклевочных растворов, остатки строительных материалов, лакокрасочных и клеевых составов.
- 1.7.2. переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.
- 1.7.3. вскрывать технологический электрощиток, установленный в Помещении (щиток механизации).
- 1.7.4. сливать теплоноситель из систем отопления.

- 1.7.5. изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов и использовать каналы вентиляции не по назначению.
- 1.7.7. самовольно подключаться к магистральным водяным, отопительным, электрическим и другим коммуникациям.
- 1.7.13. появляться рабочим вне пределов ремонтируемых помещений в загрязняющей одежде;
- 1.7.14. употреблять спиртные напитки и находиться в нетрезвом виде или в состоянии наркотического опьянения на территории здания;
2. Товарищество обязуется:
- 2.1. В течение недели рассмотреть и передать Собственнику согласованный проект производства работ, либо перечень обоснованных замечаний.
- 2.2. Обеспечить доступ исполнителей работ на объект.
- 2.3. Присутствовать при контроле выполнения скрытых работ.
- 2.4. По предварительной заявке Собственника, после перечисления им оплаты Товарищества в размере, установленном Приказом Генерального директора Товарищества, отключать холодное и (или) горячее водоснабжение, тепло- и электроснабжение на время проведения необходимых работ, а также предоставлять иные платные услуги.
- 2.5. Своевременно информировать Собственника о выявленных недостатках и замечаниях, допущенных исполнителями работ, о случаях нарушения членами бригады производственной дисциплины, появлении в нетрезвом состоянии и т.п.
- 2.6. Своевременно информировать Собственника о месте, дате и времени организационных мероприятий.
3. Права и ответственность сторон
- 3.1. В случае нарушения пунктов настоящих Технических условий, Товарищество имеет право применить следующие меры с извещением Собственника: не допустить начала и приостанавливать выполнение работ; внести замечания в акт приемки о завершеном переустройстве и (или) перепланировке жилого/нежилого помещения в жилом доме; представлять материалы о нарушениях в контролирующие органы для применения мер административной ответственности, применение штрафной ответственности (при обнаружении нарушений, приводящих к ущербу зданию и/или его частей, оборудованию, администрацией или службой вахтера на нарушителя), вплоть до недопущения нарушителей на территорию здания.
- 3.2 В случае несогласования Собственником проектирования и монтажа внутриквартирных инженерных систем Помещения в соответствии с требованиями Приложения 2 настоящего Договора, ответственность за ущерб от последствий возможных дефектов проекта и монтажа Помещению и имуществу Собственника, ущерб помещениям третьих лиц и их имуществу, а также помещениям и имуществу общего пользования Административного здания, возлагается на Собственника в полном объеме.



3.3. Товарищество не несет ответственность за сохранность оборудования, находящегося в Помещении Собственника.

3.4. Во всем остальном, Собственник и Товарищество несут ответственность за невыполнение своих обязанностей, предусмотренных настоящими Техническими условиями в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.5. Собственник обязан ознакомить с настоящими Техническими условиями Ответственного и иных лиц, производящих работы (включая дизайн-проект), и представить их подписи, подтверждающие факт ознакомления Товарищества.

**Товарищество:**

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**«БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ»,**

Юридический адрес:

115054, г. Москва, ул. Дубининская,

д. 11/17, стр. 3, эт.1, офис 12,

ОГРН: 1197746704319, ИНН: 9705139417

КПП: 770501001

Расчетный счет: 40703810938000001326

Кор. счет: 30101810400000000225

БИК: 044525225, Наименование банка: ПАО  
СБЕРБАНК, г. Москва

**Собственник:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

паспорт гражданина РФ

\_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

дата выдачи \_\_\_\_\_ года,

код подразделения \_\_\_\_\_

адрес регистрации \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

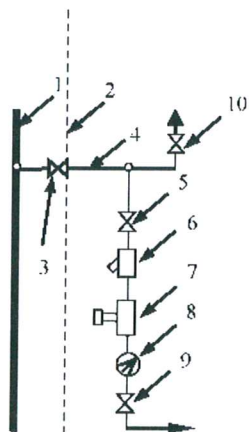
Председатель **«БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ»** / **С.И. Желтышев** / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



## Схема разграничения ответственности Товарищества и Собственника

1) Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности систем холодного и горячего водоснабжения.

Товарищество                      Собственник



- 1- Стояк или магистраль ХВС, ГВС.
- 2- Граница эксплуатационной ответственности.
- 3- Первый запорный кран.
- 4- Распределительная гребенка.
- 5- Кран шаровой.
- 6- Фильтр грубой очистки.
- 7- Регулятор давления.
- 8- Водосчетчик ГВС (ХВС).
- 9- Кран шаровой.

Товарищество несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме.

2) Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок напряжением до 1000 В.



## Схема

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности являются нижние винтовые зажимы (клеммы) вводного автоматического выключателя, расположенного ДО прибора учёта, в щите учёта электрической энергии в этажном шкафу.

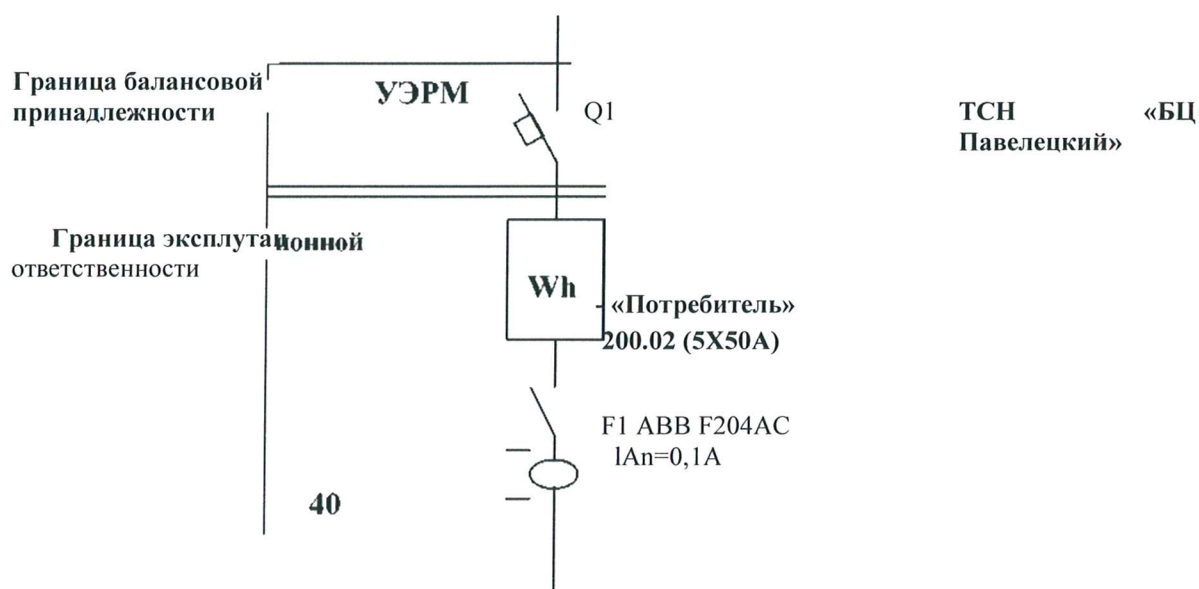
Товарищество несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно схеме до прибора учета.

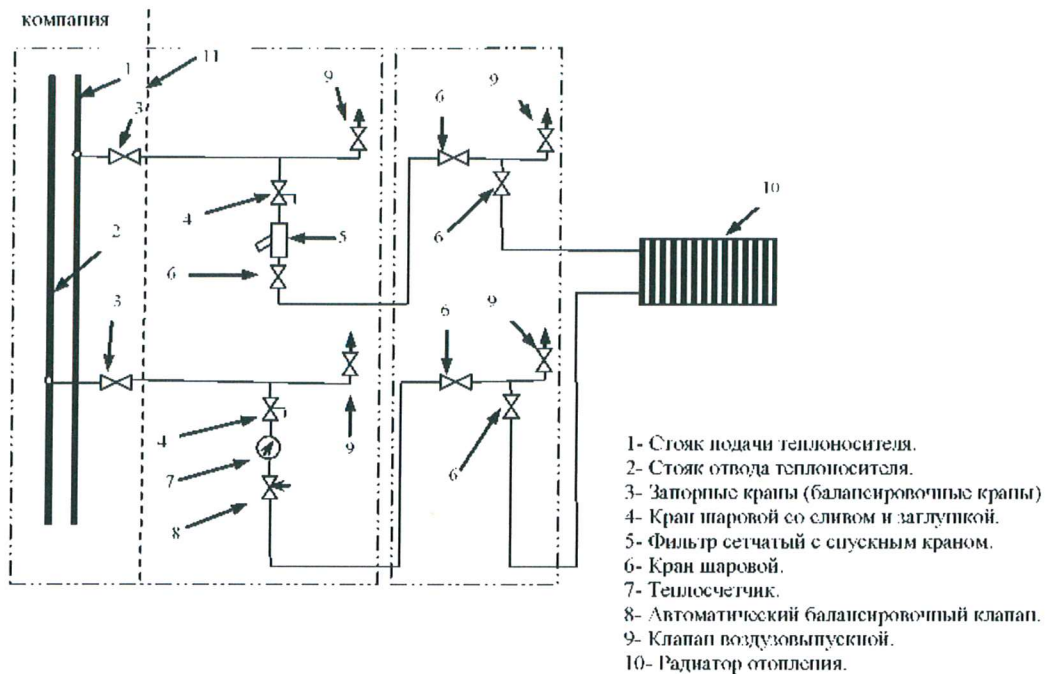
### 3) Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности систем отопления.

Границей ответственности по отоплению между Товариществом и Собственником является первый запорный кран от теплообменников подачи и балансировочных кранов на обратном трубопроводе.

Товарищ  
ество

Собственник





11-Граница эксплуатационной принадлежности

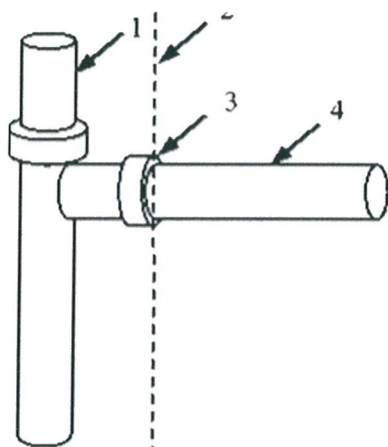
Товарищество не несет ответственности за техническое состояние трубы и конвекторов отопления Собственника квартиры после зоны разграничения.

Товарищество не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры.

4) Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по канализации между Товариществом и Собственником

- до первого от стояка стыкового соединения (включительно), или до первого отвода с внутренней стороны внешней стены здания.

Товарищество Собственник



1-Магистральный канализационный стояк.

2-Граница эксплуатационной ответственности.

3-Стыковое соединение.



Товарищество не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием Помещения.

**Товарищество:**

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**«БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ»,**

Председатель ГСН



**С.И. Желтышев /**

**Собственник:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

## **ПРАВИЛА**

### **проведения строительно-отделочных работ в помещениях Административного здания.**

#### 1. Общие положения.

Настоящие Правила проведения строительно-отделочных работ в административном здании до состояния, пригодного для проживания (далее - Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении работ в помещениях, находящихся в административном здании.

Правила разработаны в соответствии с законодательством РФ, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным и Административным кодексами Российской Федерации, а также Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Правила регулируют правовые и имущественные отношения между Собственниками и организациями, осуществляющими соответствующие работы по его поручению, Товариществом, службами технической эксплуатации, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе строительно-отделочных работ, работ по переустройству помещений или в результате проведения строительно-отделочных работ.

Правила предназначены для реализации законных интересов Собственников, организации эффективной эксплуатации Административного здания, их инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности, сохранности имущества и общего имущества в административном здании.

Правила обязательны для Собственников и персонала специализированных организаций, выполняющих ремонтно-строительные работы.

#### 2. Допуск и нахождение на территории Административного здания

2.1. Первичный проход на территорию Административного здания осуществляется ежедневно с 9:00 до 18:00 в будние дни, исключительно по предъявлению сотруднику охраны или вахтеру правоустанавливающего документа, подтверждающего факт приобретения площади в административном здании, акта допуска в помещение от Застройщика, удостоверения личности, с дальнейшей фиксацией паспортных данных сотрудником охраны или вахтером в соответствующем журнале посещений.

2.2. Пропуск Собственника оформляется в Товарищества при предъявлении паспорта.

2.3. При оформлении допуска рабочих подрядных организаций на время проведения ремонтных работ в помещении в Товарищества при предъявлении паспорта, заполняется соответствующее заявление на получение допуска, с указанием ФИО лица, на которое оформляется пропуск без права передачи третьим лицам.



2.4. На рабочие подрядные организации, срок проведения работ которыми не превышает 7 календарных дней, при предъявлении паспортов оформляется заявление без выдачи пропуска.

2.5. Проход в Товарищество представителей подрядных организаций осуществляется строго при наличии доверенности от собственника.

2.6. Проход подрядчиков на территорию Административного здания осуществляющих, ремонтные работы в помещениях осуществляется ежедневно с 09.00 до 19.00 в будние дни, исключая выходные и праздничные дни. Круглосуточное нахождение на территории Административного здания и прилегающей территории представителей подрядных организаций строго ЗАПРЕЩЕНО.

3. Разгрузка/погрузка строительных материалов.

3.1. Разгрузка/погрузка строительных материалов проводится в местах, определенных Товариществом, а транспортировка строительных материалов, мебели, оборудования и т.п. до Помещения производится исключительно в полиэтиленовой упаковке, обеспечивающих сохранность общего имущества.

3.2. Запрещается разгружать строительные материалы без использования поддонов, запрещается укладка материалов на газон, пол в холлах подъездов.

3.3. Не допускается въезд на прилегающую территорию Административного здания автомашины грузоподъемностью более 1,5 тонны.

3.4. Не допускается складирование строительных материалов, мебели, оборудования, строительного мусора и т.п. на разгрузочной площадке, пожарных лестницах, приквартирных холлах, на путях эвакуации, в других местах общего пользования, на газонах, отмостках, проездах, тротуарах, аварийных проездах.

3.5. Уборку маршрута (перед подъездом, холл, приквартирный холл и т.д.) транспортировки материалов, мебели оборудования, строительного мусора, осуществляет персонал Подрядчика.

3.6. Ввоз газовых баллонов любого типа, а также бензина и других горючих жидкостей на территорию ЖК категорически запрещается.

3.7. Ввоз/вывоз оконных блоков, радиаторов отопления, блоков кондиционеров, осуществляется по заранее оформленному в Товарищества материальному пропуску.

3.8. Выброс оконных блоков в контейнер для сбора КГМ осуществляется при наличии материального пропуска.

4. Порядок подготовки к строительно-отделочным работам в помещении.

4.1. После подписания Передаточного акта на помещения и принятия Собственниками решения о необходимости строительно-отделочных работ Собственники обязаны:

4.2. Произвести подготовку Помещения к производству строительно-отделочных работ, включающую в себя:

- установку временной раковины, унитаза, емкости для слива строительных растворов;
- заделать отверстия шахт, стен и межэтажных перекрытий, закрыть пожарные датчики.
- обеспечение Помещения средствами оказания первой медицинской помощи (аптечкой), средствами автономной пожарной защиты (огнетушитель);
- получение в Товарищества технических условий на проведение строительно-отделочных работ в Помещении;
- разработку силами специализированной проектной организации, имеющей соответствующую лицензию, рабочего проекта внутреннего электроснабжения Помещения, на основании полученных от Товарищества технических условий (с указанием установленной электрической мощности), согласование его с Товариществом и передачу на согласование в органы Ростехнадзора для получения Акта допуска электроустановок к эксплуатации;
- разработку на основании полученных от Товарищества технических условий проекта планировки Помещения, в составе частей: архитектурно-строительной, отопления и вентиляции, электрооборудования, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств. В случае внесения изменений в планировку Помещения, согласовать проект планировки в установленном законом порядке;
- согласование с Товариществом системы отвода дренажа внешнего и внутреннего блока кондиционера.

4.3. По завершении подготовки Помещения к строительно-отделочным работам, предъявить Помещение к осмотру Товарищества и после осмотра приступить к производству строительно-отделочных работ.

4.4. После начала производства строительно-отделочных работ оплатить платеж за вывоз строительных отходов, дополнительную уборку МОП Административного здания.

4.5. Представить в Товарищество гарантии возмещения возможного ущерба третьим лицам в ходе проведения работ или в результате переустройства (перепланировки) Помещения (копию полиса страхования гражданской ответственности).

4.6. Проведение работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида, фасадов, нарушению проектных режимов функционирования технических и противопожарных систем здания, не допускается.

4.7. Подрядчикам категорически запрещается находиться в местах общего пользования в грязной одежде, передвигаться по территории ЖК, а также непосредственно в самом административном здании открытой обуви.

5. Производство строительно-отделочных работ.

5.1. При производстве строительно-отделочных работ Собственники обязаны:

5.1.1. До начала производства работ получить у Товарищества технические условия для разработки проекта.



5.1.2. Представить Товарищества сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-отделочных работ. Оформить доверенность на ответственное лицо, представляющее в дальнейшем интересы Собственников по всем вопросам, связанными с проведением работ.

5.1.3. До начала производства работ передать Товарищества проектную документацию для проведения технической экспертизы.

5.1.4. При выполнении строительно-монтажных работ своевременно оформить и подписать следующие документы:

-акт освидетельствования скрытых работ по устройству гидроизоляции по каждому помещению «мокрых зон», в 3 экз.

-акт освидетельствования скрытых работ по прокладке отдельных линий электроснабжения и слаботочных систем, в 3 экз.

-акт освидетельствования скрытых работ по прокладке труб водоснабжения и канализации в полах, стенах, по стоякам, в 3 экз.

-акт гидравлических испытаний систем холодного водоснабжения, в 3 экз.

-акт гидравлических испытаний систем теплоснабжения, в 3 экз.

-акт гидравлических испытаний систем горячего водоснабжения, в 3 экз.

Акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации, проверка которой осуществляется ответственным лицом от Товарищества.

5.1.5. Оборудовать и оснастить зону производства работ (помещение) исправным электроинструментом, электрооборудованием, удлинителями и переносным (временным) освещением.

5.1.6. Предоставить в Управляющую организацией письменную информацию о лице ответственном за:

-электробезопасность;

-соблюдение правил пожарной безопасности;

-соблюдение правил производственной санитарии;

-соблюдение правил охраны труда и промышленной безопасности.

5.1.7. При производстве строительно-отделочных работ запрещается:

-проведение работ, не соответствующих проекту и не согласованных с Товариществом и иными компетентными органами согласно законодательству РФ;

-нахождение рабочих в Помещении или на территории Административного здания с 23.00 до 9.00 без письменного разрешения Собственников, согласованного с Товариществом;

-проведение шумовых работ с 18-00 до 10-00, а также в субботу, в воскресные и праздничные дни;

-нахождение на территории Административного здания в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

-проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик Административного здания (устройство балконов, козырьков, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов,

устройство мансардных помещений, установка выносных блоков сплит-систем и т.п.).

-загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования. Своевременно осуществлять уборку Помещения от мусора, (с вывозом/выносом его в специально отведенные для этого места (бункеры)).

5.1.8. Не допускать складирования строительных материалов вне отведенных для этого мест.

5.1.9. При производстве погрузочно-разгрузочных работ запрещается перемещать строительные смеси без дополнительной защитной упаковки (строительные мешки).

5.1.10. При производстве погрузочно-разгрузочных работ запрещается подпирать двери, производить действия, включая демонтаж оборудования, мешающие работе автоматических доводчиков дверей.

5.2. Товарищество обязана:

5.2.1. С даты подписания Сторонами Акта технического осмотра до даты оформления Собственниками Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение с Товариществом, обеспечить электропитание (электроснабжение) Помещения в объеме механизации строительно-отделочных работ (не более 3 кВт). При невыполнении Собственниками или сотрудниками подрядной организации указанного ограничения и приведшего к срабатыванию автоматического выключателя в зоне ответственности Товарищества восстановление электроснабжения считается аварийно-восстановительными работами и оплачиваются согласно действующего тарифа Товарищества.

5.2.2. После предоставления Собственниками Акта допуска электроустановок Помещения к эксплуатации оформленного Ростехнадзором, оформить Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение с Товариществом, обеспечить электропитание (электроснабжение) Помещения в объеме, предусмотренном проектными решениями. 5.3. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Товарищества в Помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем: отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации, систем контроля и учета энергоресурсов и др.

5.4. При проведении работ должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

5.5. Не допускается:



- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативнодопустимого уровня шума и вибраций;
- проведение работ без специальных мероприятий, исключая протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
- горизонтальное штрабление несущих стен;
- любое нарушение целостности вентилируемого фасада;
- проведение работ, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, устройство мансардных помещений, несанкционированная установка внешних блоков кондиционеров на фасадах в непредусмотренных проектом местах и д.р.;
- демонтаж подвесного потолка и прокладка электрических проводов и кабелей в этажных коридорах, местах общего пользования.
- вмешательство в общие коммуникации МКД (вентиляция, отопление, пожарная сигнализация, АСКУЭ, АСКУВ и т.д.) повлекшие ухудшение или отказы (срабатывания) работы автоматики.

5.6. Проектом должна быть предусмотрена конструкция полов, с обязательной звукоизоляцией по всей площади помещений (коэффициент шумопоглощения не менее 20Дб). Материалы и оборудование должны быть сертифицированы для применения в Российской Федерации.

5.7. Ремонт с переустройством, в том числе переоборудованием помещения, перепланировками и реконструкцией, проводится с понедельника по пятницу, с 10 до 18 часов.

5.8. Собственник помещения, проводящий ремонтные работы, обязан оповестить жителей дома о своих намерениях путем заблаговременного (минимум - за 24 часа) вывешивания соответствующего объявления на информационных стендах, каждого подъезда, с указанием периода и времени проведения работ, а также контактного телефона собственника либо иного лица, представляющего его интересы.

Во избежание недоразумений собственник предоставляет данную информацию (сроки, время проведения работ, телефон собственника) в Товарищество.

В случае поступления жалоб на недобросовестного собственника либо его рабочих составляется Акт, с указанием времени обращения, а также сути жалобы.

Данный акт направляется в Товариществу для дальнейшего принятия мер до урегулирования конфликтной ситуации.

Меры, применяемые к собственнику помещения, не соблюдающего данный Регламент:

5.9. Ограничение предоставляемой мощности в указанный ниже период перерыва в работах.

понедельник - пятница с 13-00 до 15-00, суббота - воскресенье выходной.

6. Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления, водоснабжения и канализации помещения.

6.1. Перед началом проведения работ представить в Товарищество проект планировки Помещения с указанием планов разводки: систем горячего и холодного водоснабжения, системы канализации, системы отопления (пояснительная записка, чертежные планы с привязкой к месту, спецификацию устанавливаемого оборудования).

6.2. В процессе производства работ, Товариществом осуществляется контроль за качеством выполнения работ и их соответствие проекту (после оплаты услуги технического надзора за производством строительно-монтажных работ, предусмотренных Приложением №3 к Договору). При этом в процессе выполнения работ оформляются и подписываются в 3-х экземплярах следующие документы (при необходимости):

-Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции;

-Акт освидетельствования скрытых работ разводки трубопроводов;

-Акт освидетельствования скрытых работ по устройству системы канализации;

-Акт гидравлических испытаний систем отопления, горячего и холодного водоснабжения.

6.3. Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Товарищества.

Заявка на отключение стояков должна быть предоставлена Товарищества не менее чем за 48 часов до начала производства работ.

Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5° С.

6.4. Не допускается изменение типа или увеличение мощности отопительных приборов без согласования с Товариществом, а также демонтаж и замена запорнорегулирующей арматуры.

6.5. Проведение газо- и электросварочных (огневых) работ допускается не позже 16-00 и только силами аттестованного персонала, с оформлением наряда-допуска, согласованного с Товариществом и зарегистрированного в специальном журнале.

Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в Помещении, в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, запрещается.

6.6. Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

6.7. В части отопления должно быть обеспечено следующее:



- не допускаются дополнительные врезки в стояки отопления, уменьшения сечений стояков, установка на них запорной арматуры и сужающих устройств;
  - подключение дополнительных отопительных приборов водяного отопления к стоякам допускается производить в пределах расчетной отопительной нагрузки стояков;
  - категорически запрещается установка теплых полов от системы отопления (и ГВС тоже). По окончании монтажных работ необходимо произвести гидравлические испытания системы отопления в присутствии ответственного представителя Товарищества.
7. Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений.
- 7.1. Регламент составлен на основании «Правил о государственном энергетическом надзоре в РФ», «Правил устройства электроустановок» (ПУЭ), «Правил эксплуатации электроустановок потребителей», «Правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей», «Правил пользования электрической и тепловой энергией», законодательных актов и других нормативных, документов.
- 7.2. Для начала электромонтажных работ в Помещении Собственник обязан:
- на основании полученных от Товарищества технических условий (с указанием установленной электрической мощности) силами специализированной проектной организации, имеющей СРО на проектирование и производство работ, разработать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения;
  - согласовать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения с Товариществом;
  - получить Акт балансового разграничения и эксплуатационной ответственности у Товарищества;
  - согласовать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения с органами Ростехнадзора (при необходимости);
  - получить в органах Ростехнадзора Акт допуска электроустановок Помещения к эксплуатации;
- 7.3. Для оформления Акта разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение после завершения электромонтажных работ в Товарищество необходимо предоставить следующие документы:
- акты на скрытые электромонтажные работы, подписанные Товариществом в процессе производства работ (после оплаты услуги технического надзора за производством строительно-отделочных работ, предусмотренных Приложением №3 к Договору);
  - акт заделки отверстий стен и межэтажных перекрытий, если такие работы проводились;
  - копию акта сдачи-приемки выполненных работ между Собственниками и подрядной организацией (при наличии);
  - акт допуска электроустановок Помещения к эксплуатации, оформленный Ростехнадзором.

-на момент переключения квартиры на три фазы по постоянной схеме Собственник обязан предоставить дифференциальный автоматический выключатель и УЗО, номиналом, указанным в технических условиях (устанавливаются в этажных распределительных щитах), ответственность за качество оборудования берет на себя Собственник.

7.4.В предоставленном проекте Собственник обязан учесть следующие требования безопасности:

Для монтажа использовать кабели с характеристикой  $^{\wedge}LS$ . В помещение должен проложен кабель дополнительного уравнивания потенциалов, провод Пв 1x2,5 мм/кв.

В коммутационном сантехническом шкафу установлена КУП, к которой присоединяются все металлические корпуса сантехнического оборудования и трубопроводы, медным проводом сечением 4 мм<sup>2</sup>. Все оборудование и материалы, заложенные в проекте, должны иметь сертификаты соответствия и пожарной безопасности.

7.5. По окончании выполнения электромонтажных работ и установке электрооборудования должны быть проведены измерения и испытания.

Организация, проводящая указанные мероприятия, должна иметь СРО на их производство и аккредитованную электротехническую лабораторию. По результатам испытаний и измерений составляется Технический отчет, обязательно включающий в себя:

-титульный лист с указанием адреса организации-исполнителя, перечень предоставленной технической документации, копию лицензии, выданную Главным управлением государственного энергетического надзора Министерства топлива и энергетики РФ, организации, проводящей измерения и испытания;

-копию свидетельства о регистрации электролаборатории, протокол наличия цепи между заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки («металлосвязь»), протокол измерения сопротивления петли «фаза-нуль», протокол измерения сопротивления изоляции (Форма протокола единая, установлена Мосгорэнергонадзора), перечень средств измерений и оборудования.

8. Монтаж систем слабых токов и порядок приемки их в эксплуатацию

8.1. Подготовительный этап:

8.1.1. Получение разрешения и технических условий на разработку проекта по системам слабых токов Товариществу.

8.1.2. Согласование разработанного проекта слабых токов с Товариществом.

8.2. Этап выполнения работ.

8.2.1.В ходе выполнения монтажных работ слаботочных систем, СМР должны быть выполнены по ранее согласованному см Товариществом проекту. 8.2.2. При производстве скрытых работ, между Собственником монтажной организацией и Товариществом в 3-х экземплярах подписываются Акты на скрытые работы, с приложение исполнительной документации (схемой разводки слаботочной линии).



8.3. При готовности слаботочной сети в помещении Собственник обязан вызвать представителя Товарищества для оформления Акта приемки в эксплуатацию слаботочной системы, после оформления которой, Товарищество производит ее подключение по постоянной схеме.

8.4. Проводка от каждой розетки в помещении должна быть выполнена отдельным кабелем и коммутирована в слаботочной нише размером 300\*400\*140, где осуществляется ввод кабеля в помещение (для телефонной и телевизионной сети),

-параллельный пробег силовой и слаботочной проводки допускается в том случае, если расстояние между силовым и слаботочным шлейфом составляет 300мм.

-все применяющиеся изделия и материалы при монтаже слаботочной сети должны иметь сертификаты и прилагаться к актам скрытых работ

#### 9. Регламент выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования

9.1. Установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом.

9.2. Предусмотреть отвод конденсата от внутренних блоков кондиционеров во избежание солевых и других отложений на фасаде здания (его разрушения).

9.3. При проведении работ не допускаются снос, пересечение с коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов строительных конструкций, находящихся, в Помещении, проход транзитом через вентиляционные шахты любых инженерных систем.

9.4. В процессе выполнения строительно-монтажных работ Собственники своевременно должны оформить и организовать подписание следующих документов:

-Акт освидетельствования скрытых работ (прокладки воздуховодов, фреоновых проводов и системы дренажа) (после оплаты услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору). - Акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы внутренних блоков системы кондиционирования (после оплаты услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору).

#### 10. Регламент выполнения работ на слаботочных сетях.

10.1. Демонтаж, перенос и отключение ручного пожарного извещателя (кнопки пожарного оповещения) и датчиков пожарной сигнализации без согласования с Товариществом запрещается.

10.2. Для начала работ Собственники обязаны подать в Товарищество заявление (по установленной форме) об отключении шлейфа пожарной сигнализации в Помещении.

10.3. Оплатить стоимость работ по отключению и включению шлейфа в соответствии с расценками Товарищества.

10.4. Включение шлейфа пожарной сигнализации в Помещении осуществляется по заявлению в Товарищество. Специалистами Товарищества и (или) привлеченной специализированной организации, обслуживающей данную систему, выполняется проверка целостности шлейфа, правильность выполнения монтажа, при отсутствии

замечаний Товариществом производится подключение шлейфа пожарной сигнализации в общедомовую систему противопожарной сигнализации.

10.5. Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.

10.6. Собственники несут ответственность за подключенность кабеля водоучета ГВС и ХВС проложенного в Помещении к водомерам и его сохранность. В случае несанкционированного отключения узлов учета ГВС и ХВС от системы АСКУВ Собственник обязан предоставлять данные о потребленной воде в Товарищество ежемесячно, при непредоставлении данных счет на оплату ГВС и ХВС выставляется по нормативу (без приборов учета). Восстановление работоспособности узлов учета ГВС и ХВС в автоматическом режиме (подключение к системе АСКУВ с внесением изменений в учетную базу) считается ремонтно-восстановительными работами и оплачивается по тарифам Товарищества.

10.7. Собственники несут ответственность за целостность пломб приборов учета и в случае нарушения пломбировки оплачиваю восстановление целостности пломб по тарифам УК. В случае возникновения разногласий по количеству потребленных ресурсов (при условии нарушения целостности пломб) применяются инструкции ресурсоснабжающих организаций.

10.8. При установки нештатных домофонных трубок в квартире всю ответственность за корректную работу с общедомовой системой домофонной связи Собственник берет на себя. Подключение домофонных трубок в квартире Собственника считается дополнительной работой и оплачивается по тарифам Товарищества.

11. Окончание выполненных работ и признание помещений пригодным к использованию.

11.1. Завершение строительно-отделочных работ в Помещении оформляется Актом о признании помещения пригодным к использованию, в состав комиссии проводящей осмотр выполненных работ включаются представители Собственников, подрядной организации (при наличии), Товарищества, надзорных органов (по усмотрению Собственников).

11.2. Собственники заблаговременно за 2 (два) рабочих дня направляют в Товарищество и заинтересованным третьим лицам уведомление о дате проведения осмотра. В случае неявки на осмотр представителя Товарищества по уважительной причине, Собственники обязаны повторно уведомить Товарищество о дате повторного осмотра.

11.3. В течение 2 (двух) рабочих дней с даты осмотра Товарищество оформляет и подписывает Акт о признании помещения пригодным к использованию или предоставляет замечания к выполненным работам обязательные к устранению Собственниками. Один экземпляр акта с приложением комплекта исполнительной проектной документации, актов скрытых работ, а также сертификатов на установленное оборудование и примененные строительные материалы остается в Товарищества.

11.4. Вывоз с территории Административного здания ранее ввезенного оборудования и неиспользованных строительных материалов оформляется соответствующим заявлением от Собственников или его доверенного лица и пропуском установленного образца, получаемым на охране.



11.5. При не вызове представителей Товарищества (после оплаты услуги технического надзора за производством строительно-отделочных работ) предусмотренных Приложением №3 к Договору) все акты считаются недействительными.

11.6. В случае отказа Собственника от оплаты услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору, в т.ч. предоставление услуг технического надзора всю ответственность за качество и соответствие нормам строительно-монтажных работ Собственник берет на себя.

11.7. В случае отсутствия договора технического надзора Собственника, Товарищество имеет право не выдавать документы по переустройству квартиры в Жилищную инспекцию и другие контролирующие органы, также иные документы, касающиеся проводимых/проведенных Собственником помещений строительно-ремонтных работ до предъявления Собственником, оформленного в соответствии с действующим законодательством договора на технический надзор с иной организацией.

12. Ответственность Собственников и подрядной организации.

12.1. При нарушении настоящих Правил Собственниками или подрядной организацией, ведущей работы в Помещении, Товарищество имеет право составить акт по факту нарушения с участием Собственников, представителей подрядной организации, а также Собственников / Собственников соседних с ним помещений.

Отказ от подписания акта Собственниками или представителем подрядной, организацией, ведущей работы в Помещении, не освобождает его от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных актом.

12.2. При порче имущества и оборудования Собственником или подрядной организацией, привлеченной им для производства ремонтных работ, Собственник обязан полностью возместить причиненный ущерб и расходы по восстановлению поврежденного имущества и/или оборудования, на основании составленных актов осмотра состояния имущества, сметой ремонта и предъявленным счетам на оплату. Оплата должна быть произведена в течение трех календарных дней после ознакомления Собственника с вышеуказанными документами.

12.3. Собственники, самовольно переустроившие Помещение, обязаны за свой счёт восстановить Помещение до первоначального состояния либо узаконить переустройство (перепланировку) в установленном порядке.

12.3.1. Собственник несет материальную ответственность за порчу всех покрытий (пола, стен, потолков, лестничных маршей, холлов и установленного в помещении инженерного оборудования и другого имущества) на период действия Договора с Товариществом по управлению и эксплуатации Административного здания. Производство работ по перееделке, переустройству мест общего пользования, дополнительная отделка мест общего пользования, переоборудование общедомовых инженерных систем, не входящих в зону ответственности Собственника (зону балансовой принадлежности) ЗАПРЕЩЕНО.

12.3.2. В случае, если Собственник не оплатил Товариществу причиненный ущерб, в соответствии с выставленными счетами на оплату, Товарищество вправе применить пению в размере 0,5% от общей стоимости расходов на ремонт за каждый день просрочки либо

приостановить проведение работ собственником до осуществления Собственником оплаты ущерба.

12.4. При нарушении настоящих Правил, Товарищество имеет право: -приостановить ведение работ в Помещении;

-ограничить (запретить) допуск на территорию Административного здания персонала подрядной организацией, ведущей работы в Помещении.

- ограничить электроснабжение Помещения, принадлежащего Собственнику.

**Товарищество:**

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
«БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ»,**

Председатель ТСН



**Собственник:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



**I. Расчет размера платы за коммунальные услуги по холодному водоснабжению и электроснабжению, предоставленные Собственнику за расчетный период в i-м помещении Административного здания.**

1. Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и электроснабжению в i-м помещении, оборудованном индивидуальными приборами учета холодной воды и электрической энергии, определяется по формуле 1:

$$P = V_i^п \times T^{кр}$$

где:

$V$  - объем (количество) потребленного за расчетный период в i-м помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального прибора учета в i-м помещении Административного здания.

$T^{кр}$  - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный для ресурсоснабжающей организации, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**II. Расчет размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную за расчетный период Собственнику в i-м помещении Административного здания, при самостоятельном производстве исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению.**

1. При самостоятельном производстве горячей воды исполнителем, расчет платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению для нужд горячего водоснабжения и тепловой энергии, затраченной на подогрев воды производится отдельно.

2. Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению для нужд горячего водоснабжения, предоставленную за расчетный период в i-м помещении, оборудованном индивидуальными приборами учета горячей воды, определяется по формуле 2:

$$P = V_i^п \times T^{кр}$$

где:

$V$  - объем (количество) потребленного за расчетный период в i-м помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального прибора учета в i-ом помещении Административного здания.

$T_{кр}$  - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный для ресурсоснабжающей организации, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Размер платы за коммунальную услугу по тепловой энергии, затраченной на подогрев воды, предоставленную за расчетный период в i-м помещении, оборудованном индивидуальными приборами учета горячей воды, определяется по формуле 3:

$$P_i = V_i^n \times q \times T^{кр}$$

где:

$V_i^n$ - объем (количество) потребленного за расчетный период в  $i$ -м помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального прибора учета в  $i$ -м помещении Административного здания;

$q$  - количество тепловой энергии, необходимое, для подогрева 1м<sup>3</sup> холодной воды для нужд горячего водоснабжения, определяемое по показаниям общедомового прибора учета холодной воды для нужд горячего водоснабжения, в случае отсутствия или выхода из строя данного прибора учёта, рассчитывается согласно проектной документации Административного здания. Расчетная нагрузка 0,06004 Гкал/м<sup>3</sup> (Необходимо согласовать с Быстровым С.);  $T^{кр}$ - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный для ресурсоснабжающей организации, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **III. Расчет размера платы за коммунальную услугу по водоотведению, предоставленную Собственнику за расчетный период в $i$ -м помещении Административного здания.**

1. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению в  $i$ -м помещении определяется по формуле 4:

$$P_i = (V_i^{хв \text{ для гв}} + V_i^{хв}) \times T^{кр}$$

где:

$V_i^{хв \text{ для гв}}$  - объем (количество) холодного водоснабжения для нужд горячего водоснабжения, потребленного за расчетный период в  $i$ -м помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального прибора учета в  $i$ -м помещении Административного здания;

$V_i^{хв}$  - объем (количество) холодного водоснабжения, потребленного за расчетный период в  $i$ -м помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального прибора учета в  $i$ -м помещении Административного здания;

$T^{кр}$ - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный для ресурсоснабжающей организации, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

$V_{iхв}$  - объем (количество) холодного водоснабжения, потребленного за расчетный период в  $i$ -м помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального прибора учета в  $i$ -м помещении Административного здания;

$T_{кр}$  - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный для ресурсоснабжающей организации, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **IV. Расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную за расчетный период Собственнику в $i$ -м помещении Административного здания, при**



**самостоятельном производстве исполнителем коммунальной услуги по отоплению (теплоснабжению, тепловой энергии).**

1. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению (теплоснабжению, тепловой энергии), предоставленную за расчетный период в *i*-м помещении, определяется по формуле 5:

$$P_i = (V_{vкр} - V_{vп} \times q) \times S_i / S_{об} \times T_{vкр}$$

где:

$V_{vкр}$ - объем (количество) *v*-го коммунального ресурса (тепловая энергия), определенного по коллективному (обще комплексному) прибору учета;

$V_{vп}$ - сумма объемов (количества) холодной воды для нужд горячего водоснабжения, потребленной во всех помещений в административном здании, оборудованных индивидуальными приборами учёта;

$q$  - количество тепловой энергии, необходимое, для подогрева 1м<sup>3</sup> холодной воды для нужд горячего водоснабжения, определяемое по показаниям общедомового прибора учета холодной воды для нужд горячего водоснабжения, в случае отсутствия или выхода из строя данного прибора учёта, рассчитывается согласно проектной документации Административного здания. Расчетная нагрузка 0,06004 Гкал/м<sup>3</sup>;

$S_i$ - общая площадь *i*-го помещения Административного здания;

$S_{об}$  -общая площадь всех помещений в административном здании;

$T_{vкр}$  - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный для ресурсоснабжающей организации, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**V. Расчет размера платы за коммунальную услугу (по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению и электроснабжению), предоставленную за расчетный период в *i*-м Собственнику Административного здания на общедомовые нужды.**

1. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды для *i*-го помещения Административного здания, определяется по формуле 6:

$$P_{одн} = (V_v^{кр} - V_v^{ипу}) \times S_i / S^{об} \times T^{кр}$$

где:

$V_v^{кр}$  - объем (количество) коммунального ресурса, определенного по коллективному (обще комплексному) прибору учета;

$V_v^{ипу}$  - сумма объемов (количество) коммунальных ресурсов, потребленных во всех помещениях в административном здание, оборудованных индивидуальными приборами учёта;

$S_i$  - общая площадь *i*-го помещения Административного здания;

S<sup>об</sup> - общая площадь всех помещений в административном здании;

T<sup>кр</sup> - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный для ресурсоснабжающей организации, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Товарищество:

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**«БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ»,**

**Председатель ТСН**



**С.И. Желтышев /**

Собственник:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**Дополнительное соглашение №1**

г. Москва

19 января 2021 г.

**Товарищество собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя Желтышева Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, дальнейший по тексту «Исполнитель, Товарищество», с одной стороны  
и Гражданин Российской Федерации**

---

---

---

являющийся собственником нежилого помещения №\_\_, с общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., расположенного на \_\_\_\_\_ этаже Административного здания (Здания), город Москва, улица Дубининская, дом 11/17, строение 3 - с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

Внести изменения в Договор управления нежилыми помещениями Административного комплекса (Здания), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 11/17 строение 3, утвержденного Протоколом №1 общего собрания собственников нежилых помещений от 15.11.2019 года по следующим пунктам:

**1.** п. 3.2.17, п. 3.3.21: «В случае нарушения Собственниками сроков оплаты услуг, предусмотренных п. 3.3.1 Договора, пени начисляются в следующих размерах:

- с 1 по 30 день - не начисляются;

- с 31 дня по 90 день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования;

- с 91 дня должнику начисляются пени в повышенном размере - 1/130 ставки рефинансирования.

Порядок утвержден Федеральным законом от 03.11.2015 № 307-ФЗ\* (далее - ФЗ № 307). Данные изменения вступили в силу с 01.01.2016.»

**2.** п. 3.2.18, п. 3.3.18, п. 3.3.22: дополнить «Кроме индивидуальных приборов учета Электроэнергии»;

**3.** п. 4.4.4 «Определить ТСН в качестве лица, которое от имени собственников помещений уполномочено по своему выбору представлять интересы собственников с третьими лицами по вопросам заключения, изменения, исполнения, расторжения договоров аренды

земельного участка, кадастровый номер 77:01:0006016:57, на котором расположено нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17 строение 3.

Определить размер арендной платы за земельный участок собственника нежилого помещения следующим образом: размер арендной платы соразмерен долям в праве на здание (площади помещения) каждого собственника нежилого помещения, расположенного на земельном участке кадастровый номер 77:01:0006016:57, на котором расположено нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17 стр. 3 и совокупно не может превышать размер арендной платы, который установлен договорами аренды с Арендодателем.»

4. Дополнить п. 4.1 Договора управления нежилыми помещениями Административного комплекса (Здания) следующим абзацем: «Стоимость работ и услуг по управлению административным комплексом, содержанию и эксплуатации общего имущества, а также стоимость услуг Охраны (вахтеров) подлежит ежегодной индексации с начала отчетного (текущего) года к соответствующему периоду предыдущего года на 4,5%, если иное не будет принято общим собранием собственников нежилых помещений ТСН».

5. Дополнить Приложение №5 Договора управления нежилыми помещениями Административного комплекса (Здания), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 11/17 стр. 3 по следующими пунктами:

- Для расчета коммунальных услуг: Отопление и Горячее водоснабжение при отсутствии договора потребления тепловой энергии из магистрали тепловой сети, применять следующую формулу:

- удельный расход  $v$ -го коммунального ресурса на подогрев воды, утвержденный в соответствии с законодательством Российской Федерации уполномоченным органом норматив расхода  $v$ -го коммунального ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета  $v$ -го коммунального ресурса, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и подогреву воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома, определяется по формуле 20.1:

(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

$$q_v^{кр} = \frac{V^{кр}}{Q_{гв} + Q_{от}} \cdot \text{ЧН}_{гвс}^{гвс}, \text{ где:}$$

$V^{кр}$  - объем  $v$ -го коммунального ресурса, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома;

$Q_{гв} + Q_{от}$  - количество произведенной тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и на подогрев воды в целях предоставления



коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома, определяемое в соответствии с пунктом 54 Правил;

- норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению;

Ткр - тариф (цена) на  $v$ -й коммунальный ресурс, установленный (определенная) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Принять решение, что на подогрев 1 куба горячей воды электричеством тратится 70 кВт

Количество теплоты необходимое для нагревания равно:

$$Q=c*m*(t_2-t_1),$$

Где  $c=4183$  Дж\*кг\*К - удельная теплоемкость для воды

$m=1000$  - масса 1 куб. м воды

$t_2-t_1 = 65-5 = 60$  градусов.

Итого:  $Q=250980$  кДж

$A$  1 кДж = 0,28 Вт\*ч

Т. е  $Q=70$  кВт\*ч

6. Утвердить смету на приобретение и установку Видеонаблюдения по контуру здания ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» в количестве 4 штуки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 11/17 стр.3, в размере **13 (тринадцать) руб. 07 (семь) коп.** за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц, в течении 12 месяцев.

7. Утвердить смету на приобретение и установку почтовых ящиков в здании ТСН «Бизнес Центр Павелецкий», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская д. 11/17 стр.3, в количестве 77 штук в размере **9 (девять) руб. 00 коп.** за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника, в течении 3-х месяцев (с 01.01.21-31.03.2021 года).

8. Установить размер платы за оказание услуг вахтеров, пропорционально доли общей площади нежилого помещения Собственника, из расчета за 1 квадратный метр площади нежилого помещения **35 (тридцать пять) руб. 63 (шестьдесят три) коп.** с 1 января 2021 года.

9. Установить размер платы за содержание общего имущества собственников нежилых помещений здания с 01.01.2021 года в размере:

- **223 (двести двадцать три) руб. 10 (десять) коп.** за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

Настоящее Дополнительное соглашение (Приложение № 6) является неотъемлемой частью Договора управления Административным зданием № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ и вводится в действие с \_\_\_\_\_ г.

Настоящее дополнительное соглашение не требует дополнительного подписания собственниками принимавшими участие в голосовании на общем собрании членов Товарищества, голосовавшими «ЗА» по пп.6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 в бюллетенях голосования Протокола № 2 от 05.01.2021 года и проставившими свою подпись в бюллетени голосования.

Подписи, проставленные в бюллетенях голосования к Протоколу № 2 от 05.01.2021 года принимаются сторонами, договора управления Административным зданием, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17, строение 3, как подписи под настоящим Дополнительным соглашением №1 и договором управления Административным зданием для лиц, которые непосредственно не подписали договор управления Административным зданием.

Собственники проставившие свои подписи в договоре управления Административным зданием и бюллетенях голосования обязуются своевременно и в полном объеме выполнять принятые на себя обязательства по договору управления Административным зданием и настоящему дополнительному соглашению.

Собственники, не принимавшие участие в общем собрании членов Товарищества или голосовавшие «ПРОТИВ» по пп.6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 в бюллетенях голосования Протокола № 2 от 05.01.2021 года обязаны подписать настоящее дополнительное соглашение и своевременно и в полном объеме выполнять условия договора управления Административным зданием и настоящего дополнительного соглашения № 1. При этом, не подписание настоящего дополнительного соглашения не освобождает от оплаты коммунальных платежей, а также расходов на содержание имущества, услуг по обслуживанию и управлению.

Настоящее дополнительное соглашение подлежит сшиву с Протоколом №1 от 05.01.2021 года. Сшив заверяется председателем и секретарем Общего собрания членов Товарищества.

**Товарищество:**

**Собственник:**

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**«БИЗНЕС ЦЕНТР ПАВЕЛЕЦКИЙ»,**

Юридический адрес:

115054, г. Москва, ул. Дубининская,

д. 11/17, стр. 3, эт.1, офис 12,

ОГРН: 1197746704319, ИНН: 9705139417

КПП: 770501001

Расчетный счет: 40703810938000001326

Кор. счет: 30101810400000000225

БИК: 044525225, Наименование банка: ПАО

СБЕРБАНК, г. Москва

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

дата выдачи \_\_\_\_\_ года,

код подразделения \_\_\_\_\_

адрес регистрации \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Председатель ТОВ **С.И. Желтышев** /



\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /