

ДОГОВОР № Л023К061
управления многоквартирным жилым домом расположенным по адресу:
г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23, корп. 1

г. Москва

«12» декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МастерПроф», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Грякаловой Татьяны Юрьевны, действующей на основании доверенности № МП-001/19 от 09.01.2019 г., с одной стороны, и

действующий от своего имени и на основании Выписки из Единого Государственного Реестра № 77:01:0005013:4093-77/011/2017-1 от 06.10.2017 г., с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» заключили настоящий договор управления на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23 корп. 1 и оформленного протоколом № 3 от 10.12.2018 г., от (далее – «Договор») о нижеследующем:

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ

Во избежание двусмысленного толкования тех или иных положений Стороны договорились о единообразном понимании в контексте настоящего Договора следующих терминов и определений:

Строение/объект

Многоквартирный жилой дом, состоящий из совокупности архитектурно-строительных элементов: фундамента, стен, перегородок, межэтажных перекрытий, крыши расположенный по адресу: г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23, корп. 1

Общее имущество в Строении

Помещения в Строении, не являющиеся частями жилых, нежилых помещений и машино-мест и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Строении, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Строении оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Строения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Строении за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено Строение, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Строения объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположено Строение, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

Помещение Заказчика

Помещение, на которое Заказчик обладает правом собственности или имеет право на регистрацию права собственности или помещения, переданные по передаточному или иному акту, подписанному между застройщиком и Заказчиком (участником долевого строительства). Перечень Помещений Заказчика является приложением к Договору.

Места общего пользования

Помещения, используемые всеми собственниками/правообладателями для беспрепятственного прохода и проноса имущества: лестницы и лестничные площадки, лифтовые и квартирные холлы, входные группы, вестибюль на первом этаже.

Технические помещения

Помещения, находящиеся в общей долевой собственности, в которых расположены инженерные системы, оборудование и коммуникации (вентиляционные камеры, электрощитовые, ИТП, водомерный узел и т.п.).

Общедомовые инженерные системы

Оборудование и коммуникации: холодное, и горячее водоснабжение, канализация, водосток, центральное отопление, электроснабжение, вентиляция, холодильное оборудование, противопожарные системы, лифты, автоматика инженерных систем, диспетчеризация, видеонаблюдение, домофон, СКУД, молниезащита, расположенные в Строении и обеспечивающие нормальную эксплуатацию и жизнедеятельность Строения.

Элементы благоустройства	<i>Объекты, расположенные на общедомовой территории: отмостки, тротуары, проезды и их покрытие, ограждение, контейнерная площадка с оборудованием и инвентарём, детская площадка с оборудованием, малые архитектурные формы, зелёные насаждения и газоны и т.д.</i>
Общедомовая территория	<i>Земельный участок, на котором расположено Строение. Границы и размер земельного участка, на котором расположено Строение, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ и законодательства о градостроительной деятельности.</i>
Техническая эксплуатация Строения	<i>Включает в себя управление Строением (в т.ч. организацию эксплуатации), техническое обслуживание и текущий ремонт строительных конструкций и инженерных систем Строения, санитарное содержание мест общего пользования.</i>
Коммунальные услуги	<i>Осуществление деятельности Управляющей организации по подаче Заказчику коммунального ресурса с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений, общего имущества в Строение (перечень коммунальных услуг изложен в Договоре).</i>
Коммунальные ресурсы	<i>Холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения и иные ресурсы указанные в Договоре и действующих нормативно-правовых актах.</i>
Цели управления Строением	<i>Обеспечение благоприятных и безопасных условий нахождения Заказчика в Строении, надлежащего содержания общего имущества в Строении, а также предоставление эксплуатационно-коммунальных услуг Заказчику и иным гражданам, проживающим в Строении.</i>

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Управляющая организация по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Строением, а именно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Строении, а также предоставлять Коммунальные услуги Заказчику и гражданам, проживающим в Строении, и иным лицам, владеющим на законных основаниях помещениями в Строении, и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Строением деятельность.

Помещением Заказчика является расположенная(ое) в Строение (квартира) № 61 площадь 148, 4 кв.м.

Под общими площадями помещений Заказчика понимаются площади без учета летних помещений (лоджий, балконов, веранд, террас).

Доля участия Заказчика в расходах по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Строения и оплате коммунальных услуг (далее по тексту – «Доля участия Заказчика») определяется пропорционально доле площади помещений, находящихся в собственности или в ином законном владении Заказчика (помещений Заказчика), в общей площади Строения.

1.2. Предметом Договора не являются работы по капитальному ремонту Строения, его инженерных систем и оборудования, архитектурно-строительных элементов и элементов благоустройства.

1.3. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №1 к Договору.

1.4. На основании ч. 4 ст. 162 ЖК РФ условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Заказчик обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы, предусмотренные Договором в соответствии с выставленными платежными документами.

2.1.2. Предоставлять копии документов, на основании которых Заказчик обладает правом на заключение Договора (свидетельство о праве собственности, выписка из ЕГРН, акт приема передачи).

2.1.3. При неиспользовании Помещения/части Помещения в Строении сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Заказчика при его отсутствии более 24 часов.

2.1.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос 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;

2.2.4. В целях предоставления коммунальных услуг заключать с организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими организациями) договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков в соответствии с Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012г. № 124, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести учет поставляемых коммунальных услуг.

2.2.5. Обеспечивать уборку и освещение земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

2.2.6. Предоставлять (либо обеспечивать предоставление третьими лицами) иные услуги, предусмотренные Договором и/или решением общего собрания.

2.2.7. Принимать от Заказчика плату за услуги и работы, предусмотренные Договором.

2.2.8. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, предоставлении Коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено Договором и действующим законодательством.

2.2.9. Информировать Заказчика о плановых отключениях инженерных систем, а также об общедомовых мероприятиях.

2.2.10. Выдавать Заказчику платежные документы за услуги и работы, выполняемые по Договору.

2.2.11. В случае проведения работ в помещении Заказчика направить ему письменное уведомление о проведении работ путём размещения в почтовом ящике Заказчика, не позже, чем за три дня до их начала, и согласовать с Заказчиком время доступа в помещение.

2.2.12. Предоставлять Заказчику по его запросу информацию и сведения, касающиеся управления Строением, содержания и ремонта Общего имущества в Строении в соответствии с нормами, установленными действующим законодательством.

2.2.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Строения, устранять аварийные ситуации в работе инженерных систем в сроки установленные законом.

2.2.14. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

2.2.15. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на информационных стендах Строения.

2.2.16. Вести и хранить документацию, полученную по акту приёма-передачи от застройщика. Вести техническую, бухгалтерскую, паспортную, статистическую и прочую документацию, обеспечивать ее учет и хранение.

2.2.17. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Проводить прием Заказчика в установленные часы.

2.2.18. По требованию Заказчика и иных лиц, действующих по распоряжению Заказчика (а в случаях, предусмотренных законодательством – и без распоряжения Заказчика), выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Пользоваться Общим имуществом в Строении в соответствии с его назначением.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации возмещения ущерба, причиненного вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору. В случае если между Управляющей организацией и страховой организацией заключен договор страхования гражданской ответственности, по которому Заказчик является выгодоприобретателем, Заказчик вправе требовать возмещения ущерба, причиненного вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору от страховой организации.

3.1.1. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. Самостоятельно привлекать третьих лиц для исполнения обязательств по Договору.

3.2.3. Представлять интересы Заказчика, связанные с технической эксплуатацией Строения, в отношениях с третьими лицами, в пределах полномочий, предоставленных Договором.

3.2.4. В случаях возникновения аварийной ситуации в Помещении Заказчика, грозящей повреждением имуществу других жильцов Строения, ликвидировать ее собственными силами (или при необходимости с привлечением специализированных организаций) и всеми возможными средствами.

3.2.5. По согласованию с Заказчиком (либо на основании решения Общего собрания собственников помещений Строения) выставять счета и взимать с Заказчика целевые сборы на оборудование и благоустройство Строения и Общедомовой территории и иные работы.

3.2.6. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать задолженность по платежам и убытки, причиненные несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.7. Направлять Заказчику предложения о проведении капитального ремонта Строения.

- в) соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;
- г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Строении порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Заказчика, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
- д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- е) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Строения, не производить переустройства или перепланировки Помещений без согласования в установленном порядке и без разрешения Управляющей организации;
- ж) не загромождать и не блокировать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и Места общего пользования;
- з) не допускать производства в Помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества в Строении;
- и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- к) не использовать мусоропровод и канализацию для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- л) не создавать повышенного шума в помещениях и Местах общего пользования в том числе не проводить шумные работы в выходные и праздничные дни, в будни с 19.00 часов 00 минут до 09 часов 00 минут и с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут.
- м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения.

2.1.5. При проведении Заказчиком работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с Договором.

2.1.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Заказчику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к Общему имуществу в Строении расположенного в Помещении Заказчика, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.1.7. Предоставлять Управляющей организации, надлежаще заверенные копии разрешительной документации на переустройство или перепланировку Помещения. В случае непредставления документов указанных в данном пункте ответственность за незаконную перепланировку и ущерб причиненный общему имуществу Строения несет Заказчик.

2.1.8. Возмещать Управляющей организации расходы по восстановлению Общего имущества в Строении (в том числе лифтов) в случае его порчи по вине Заказчика.

2.1.9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Помещение (как объект недвижимости) передать в Управляющую организацию копию выписки из ЕГРН.

2.1.10. Сообщать Управляющей организации о порче Общего имущества в Строение и порче имущества находящегося в Помещении Заказчика, если такое событие произошло по вине Управляющей организации. Предоставлять в Управляющую организацию или по её указанию в страховую организацию, все необходимые документы для установления страхового случая.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Строением в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение №2 к Договору). Перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией, может быть изменен по соглашению Сторон, с соблюдением при этом связанных требований к составу таких работ и услуг, установленных законодательством РФ.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по технической эксплуатации Строения, по надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Строении, соответствующие требованиям действующих технических регламентов и стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных правовых актов.

2.2.3. Обеспечивать бесперебойное предоставление Коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354:

- центральное отопление,
- горячее и холодное водоснабжение,
- водоотведение (канализация),
- электроснабжение объектов Общего имущества в Строении (Мест общего пользования);
- обращение с твердыми коммунальными отходами (если предоставление такой услуги обусловлено требованием действующего законодательства).

3.2.8 В одностороннем порядке уточнить общую площадь Помещения Заказчика после получения данных обмерах БТИ Помещения Заказчика, а также скорректировать Расчет размера оплаты за работы и услуги (Приложения № 3 к Договору) с учетом уточненной площади Помещения Заказчика. Перерасчет за периоды, предшествующие корректировке, не производится.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1 Обязательства по оплате оказываемых услуг и выполняемых работ по технической эксплуатации Строения, по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Строении возникают с одной из более ранних дат:

- а) подписания Заказчиком передаточного акта (или иного документа о передаче помещения или документа обеспечивающего доступ в такое помещение) с застройщиком или его уполномоченным представителем;
- б) государственной регистрации права собственности Заказчика на помещение.

4.2 Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ по технической эксплуатации Строения, по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Строении определяется по ставкам за отдельные виды работ и услуг, установленным в Расчете размера оплаты за работы и услуги (Приложение № 3 к Договору), и рассчитывается пропорционально доле участия Заказчика в общей площади Строения в соответствии с действующим законодательством.

4.3 Стоимость электроснабжения Мест общего пользования определяется размерами тарифов, утвержденных Правительством г. Москвы, фактическим количеством потребленных ресурсов и рассчитывается в соответствии долей участия Заказчика. Управляющая организация вправе производить расчет по прогнозным величинам потребленных ресурсов с произведением корректировки в следующих отчетных месяцах.

4.4 Стоимость отопления определяется размерами тарифов, утвержденных Правительством г. Москвы, фактическим количеством потребленных ресурсов, рассчитывается в соответствии с долей участия Заказчика и по методике, установленной законодательством РФ.

4.5 Стоимость потребленной Заказчиком холодной воды, горячей воды и водоотведения (канализации), электроэнергии определяется в соответствии с показаниями приборов учета (водомеров) (а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти г. Москвы), расположенных внутри Помещения Заказчика, на основании тарифов, утвержденных Правительством г. Москвы.

4.6 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта органов государственной власти г. Москвы.

4.7 Оплата работ и услуг, предусмотренных Договором, производится Заказчиком ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца следующим за расчетным. Платёжные документы передаются Заказчику через почтовый ящик Заказчика, расположенный в Строении и дублируется на адрес электронной почты, указанный в разделе 8 Договора.

4.8 В случае изменения или прекращения Договора Стороны обязуются провести взаимные расчеты по ранее исполненным обязательствам по Договору.

4.9 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по тарифам, действующим в Управляющей организации на момент подачи соответствующего заявления.

4.10 Неиспользование Заказчиком помещения не является основанием невнесения платы за работы и услуги, предусмотренные Договором.

4.11 Стоимость работ и услуг указанная в Договоре может быть изменена Управляющей организацией, если это обусловлено принятием новых нормативных актов, тарифов, налогов, а также изменением уровня инфляции, повышением цен на услуги подрядчиков, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей не более одного раза в год. При этом изменение стоимости работ утверждается Общим Собранием Собственников.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2 Управляющая организация несет ответственность за состояние общедомовых инженерных систем, архитектурно-строительных элементов Строения, элементов благоустройства и придомовой территории в соответствии с Актом разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Заказчиком (Приложение № 4 к Договору), актами разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, планами землевладения.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1 Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2 Жалобы, претензии, вопросы, разъяснения и т.п., относящиеся к порядку оказания услуг и выполнения работ по Договору, Стороны оформляют в письменной форме.

7.3 Споры между Сторонами, по которым не было достигнуто согласия, и вытекающие из Договора рассматриваются в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Строения.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 2-х лет с такой даты. В случае если ни одна из Сторон не заявила о расторжении Договора за 60 (шестьдесят) дней до окончания срока его действия, то Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Дальнейшее продление Договора осуществляется в таком же порядке.

8.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае перехода права собственности на все помещения Заказчика в Строении к третьим лицам, а также в случае назначения и/или выбора иной управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. Изменение условий Договора вводимых на основании принятых решений на общем собрании собственников помещений Строения вступаю в силу с даты подписания дополнительного соглашения между Управляющей организацией и председателем совета дома или лицом уполномоченным собранием на подписание дополнительного соглашения если иная дата вступления в силу изменений не указана в дополнительном соглашении.

8.4. В случаях когда Договором предусмотрено уведомление или информирование Заказчика со стороны Управляющей организацией такое уведомление осуществляется путём размещения объявления на информационных стендах, расположенных в местах общего пользования и установленных за счёт Управляющей организации. Кроме того, уведомление дублируется на адрес электронной почты Заказчика **cash72@yandex.ru**

8.5. Отношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством РФ. В случае изменения или отмены нормативных правовых актов, прямо указанных в Договоре, Стороны в целях исполнения Договора будут руководствоваться соответствующими нормативно-правовыми актами в их измененной редакции, либо иными нормативно-правовыми актами, принимаемыми для урегулирования соответствующих правоотношений.

8.6. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Заказчика при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений В таком случае Договор расторгается через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления от уполномоченного собранием лица с приложением копии протокола общего собрания.

8.7. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.8. На дату подписания Договора к нему прилагаются:

- | | |
|-----------------|--|
| Приложение № 1. | Состав, характеристика и состояние общего имущества; |
| Приложение № 2. | Перечень работ и услуг, выполняемых ООО «МастерПроф»; |
| Приложение № 3. | Расчет размера оплаты за работы и услуги; |
| Приложение № 4. | Акт разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Заказчиком. |

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:

Управляющая организация:

ООО «МастерПроф»

Адрес: 119602, г. Москва, ул. Мичуринский
проспект, Олимпийская деревня д. 1, корп. 2 пом. IV
ИНН/ОГРН: 9729013660/1167746593090

Банковские реквизиты:

Р/с: 40702810002300008637

в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

БИК: 044525593

К/с: 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ

ПО ЦФО

По доверенности
Грякалова Т.Ю.



Приложение № 1

к договору управления многоквартирным жилым домом расположенным по адресу: г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23, корп. 1 № Л023К061 от 12.12.2018г.

Состав и характеристика общего имущества многоквартирного жилого дома

Адрес многоквартирного дома г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23, корп. 1
 Серия, тип постройки Индивидуальный проект
 Год постройки 2014
 Этажность -2/+7
 Количество квартир 182
 Общая площадь многоквартирного дома 59 676,5 кв.м
 Полезная площадь жилых помещений 25 399,4 кв.м
 Полезная площадь нежилых помещений 5 205,0 кв.м
 Полезная площадь машино-места и велосипедных мест 8 981,0 кв.м

Наименование элемента общего имущества	Параметры
1. Помещение общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество: 515 шт. Площадь пола: 18 471,6 кв.м Материал пола: Керамогранит Наливной пол, натуральный камень.
Межквартирные лестничные площадки	Количество: 84 шт. Площадь пола: 629,9 кв.м.
Лестницы	Количество лестничных маршей 13 шт. Материал лестничных маршей: Керамогранит Материал ограждения: Сталь, дерево Материал балясин: Сталь. Площадь: 1 223 кв.м
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт: 14 шт.
Коридоры	Количество: 77 шт. Площадь пола 626,9 кв.м
Технические этажи	Количество: 1 (в корпусах Б, Г, Д, Е); 2 (в корпусе В) Перечень инженерных коммуникаций проходящих через технический этаж: 1. Центральное отопление 2. Холодное водоснабжение 3. Горячее водоснабжение 4. Канализация 5. Электроснабжение 6. Холодоснабжение 7. Вентиляция 8. Слаботочные сети 9. Пожарный водопровод
Чердаки	Количество: нет
Технические подвалы	1. Отсутствуют.
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Вид фундамента – монолитная ж/б плита.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов: 10 шт. Материал отделки стен: натуральный камень Материал отделки потолков: гипсокартон
Стены перегородки внутри помещения общего пользования	Материал стены и перегородок: монолит ж/б Материал отделки стен: покраска, натуральный камень керамогранит. Материал отделки потолков: гипсокартон.
Наружные стены и перегородки	Материал монолитный ж/б. утеплен, натуральный камень
Перекрытия	Количество этажей: 2 подземных, 7 надземных Материал: монолитный ж/б Площадь: 56 434,4 кв.м
Крыша	Количество: 14 шт. Вид кровли: плоская. Материал кровли: монолитная ж/б плита

	Площадь кровли: 7 831 кв.м Протяженность ограждения: 1 136 п.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования: 445 шт. Из них: Металлических: 180 шт. Стеклопакеты: 265 шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования: 125 шт. Из них стеклопакеты: 125 шт.
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование.	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество: 14 шт. В том числе грузовых: нет Грузоподъемность: 1000 кг. Площадь кабин: 6 кв.м.
Мусоропровод	Количество: нет
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов: 97 шт. Материал вентиляционных каналов: сталь Протяженность вентиляционных коробов: 3 500 п.м
Вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб: 35 шт. Материал: кирпич
Водосточные желоба / водосточные трубы	Количество водосточных труб: 30 шт. Тип водосточных труб: внутренние Протяженность водосточных труб: 3 565 п.м.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество: 1 шт.
Светильники	Количество: 3 259 шт.
Системы дымоудаления	Количество: 28 шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество: Длина магистрали:
Сети электроснабжения	Длина: 88 595 п.м
Котлы отопительные	Количество: нет
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении Стальные водогазопроводные Ду 219: 2 п.м Ду 159: 150 п.м Ду 133: 150 п.м Ду 108: 200 п.м Ду 89: 530 п.м Ду 76: 560 п.м Ду 50: 1 260 п.м Ду 40: 840 п.м Ду 32: 716 п.м Ду 25: 686 п.м Ду 20: 1 348 п.м Ду 15: 3 713 п.м Шитый полиэтилен. Ду 32: 1 п.м Ду 25: 622 п.м Ду 20: 5 837 п.м. Ду 16: 17 788 п.м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Кранов: 1 696
Бойлерные (теплообменники)	Количество: 1 шт.
Элеваторные узлы	Количество: нет
Радиаторы	Материал и количество: Сталь-1465
Системы очистки воды	Состав системы очистки воды: 1. Дисковый фильтр с автоматической промывкой – 1 шт. 2. Универсальный фильтр АКВАТРОНИК – 1 шт. 3. Ультрафиолетовый стерилизатор 156Вт, 10м3/час) – 6 шт.
Насосы	Количество: 40 шт.

	Марка GRUNDFOS	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал, и протяженность: Стальные оцинкованные Ду 100: 780 п.м Ду 80: 370 п.м Ду 65: 85 п.м Ду 50: 495 п.м Ду 40: 111 п.м Ду 32: 241 п.м Ду 25: 2 870 п.м Ду 20: 235 п.м Ду 15: 890 п.м Стальные электросварные Ду 219: 20 п.м Ду 159: 30 п.м	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал, и протяженность: Стальные оцинкованные Ду 100: 10 п.м Ду 80: 10 п.м Ду 65: 25 п.м Ду 50: 345 п.м Ду 40: 220 п.м Ду 32: 310 п.м Ду 25: 2 720 п.м Ду 20: 2 615 п.м Ду 15: 760 п.м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество задвижек: 72 Кранов: 1742	
Коллективные приборы учета	Количество Электроснабжение: 4 шт. Водоснабжение: 2 шт. Теплоснабжение: 1 шт.	
Сигнализация	Вид сигнализации: пожарная, охранная	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: ПВХ Ду 150: 145 п.м Ду 100: 3 790 п.м Ду 63: 60 п.м Ду 50: 221 п.м Ду 40: 50 п.м Чугун Ду 200: 130 п.м. Ду 150: 133 п.м Ду 100: 260 п.м Ду 150: 10 п.м	
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: нет.	
Калориферы	Количество: 18 шт.	
Указатели наименования улиц, переулков, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество: 6 шт.	
Шагбаум	Количество: 7 шт.	
КПП	Количество: 2 шт.	
4. Земельный участок, входящий общего имущества многоквартирном доме.		
Общая площадь	Земельного участка- 2, 087 га:	

Заказчик:

Управляющая организация:

ООО «МастерПроф»

Адрес: 119602, г. Москва, ул. Мичуринский
проспект, Олимпийская деревня д. 1, корп. 2 пом. IV
ИНН/ОГРН: 9729013660/1167746593090

По доверенности
Грякалова Т.Ю.



Приложение № 2

к договору управления многоквартирным жилым домом расположенным по адресу:
г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23, корп. 1
№ Л023К061 от 12.12.2018г.

Перечень работ и услуг, выполняемых ООО «МастерПроф».

1. **Заключение договоров:**
 - ✓ на предоставление коммунальных услуг;
 - ✓ на техническое обслуживание лифтов;
 - ✓ на техническое обслуживание слаботочных систем;
 - ✓ на техническое обслуживание противопожарных систем;
 - ✓ на поверку и наладку контрольно-измерительных приборов;
 - ✓ на вывоз ТБО, КГМ;
 - ✓ на дезинфекцию и дератизацию;
 - ✓ на организацию контроля посещения (проезда) и пропуска на территорию многоквартирного дома;
 - ✓ другие договоры, необходимые для жизнеобеспечения Строения.
2. **Системы холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), включая водомерный узел. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**
 - ✓ поддержание в системе параметров напора, расхода и температуры воды (согласно требованиям нормативно-правовых актов);
 - ✓ уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
 - ✓ смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
 - ✓ замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов;
 - ✓ замена внутренних пожарных кранов;
 - ✓ антикоррозийное покрытие, маркировка;
 - ✓ ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
 - ✓ ремонт и замена регулирующей арматуры;
 - ✓ промывка систем водопровода;
 - ✓ очистка фильтров;
 - ✓ замена контрольно-измерительных приборов;
 - ✓ ежемесячное снятие показателей водомера и предоставление в МУП «Мосводоканал» отчета о расходе питьевой воды.
 - ✓ Техническое обслуживание и текущий ремонт установок системы водоподготовки.
3. **Системы канализации, дренажа, внутренних водостоков. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**
 - ✓ уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;
 - ✓ ремонт отдельных насосов;
 - ✓ антикоррозийное покрытие, маркировка;
 - ✓ ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации и дренажа.
4. **Система центрального отопления, включая прибор учета тепловой энергии; контрольно-измерительные приборы и автоматику. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**
 - ✓ смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры;
 - ✓ установка воздушных кранов;
 - ✓ утепление труб и приборов;
 - ✓ замена отдельных электромоторов и насосов малой мощности;
 - ✓ восстановление разрушенной тепловой изоляции;
 - ✓ гидравлическое испытание системы в целом;
 - ✓ регулировка и наладка системы отопления;
 - ✓ поверка ежегодная контрольно-измерительных приборов;
 - ✓ поверка устройства учета тепловой энергии;
 - ✓ ежегодная подготовка системы отопления и сдача её готовности с подписанием акта представителем теплоснабжающей организации;
 - ✓ ежемесячное снятие показаний теплосчётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии и теплоносителя.
 - ✓ Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин и последствий;

- ✓ проверка состояния помещений и подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение, и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- ✓ контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей;
- ✓ Периодическая поверка узла учета тепловой энергии.
- ✓ Техническое обслуживание ЦТП в соответствии с регламентом, установленным технической документацией на специальное оборудование и действующими нормативно-правовыми актами.

5. Система электроснабжения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- ✓ проведение работ в строгом соответствии с ПУЭ, ПТЭЭ, ПТБ;
- ✓ замена неисправных участков электрической сети Строения;
- ✓ замена вышедших из строя выключателей и розеток;
- ✓ замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников, декоративного уличного освещения;
- ✓ замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- ✓ замена приборов учёта; восстановление цепей заземления;
- ✓ замер параметров электрооборудования: периодически не реже 1-го раза в год измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети; не реже 1-го раза в 3 года замер сопротивления петли «фаза-ноль»; не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи заземляемый элемент – заземлитель;
- ✓ периодически (не реже 1-го раза в год) протяжка резьбовых электрических соединений;
- ✓ периодически (не реже 1-го раза в год) измерение токов и фазных нагрузок;
- ✓ проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов - изготовителей электрооборудования;
- ✓ периодически (не реже 1-го раза в год) очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
- ✓ сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- ✓ ежемесячное снятие показаний общедомовых электросчётчиков и предоставление в уполномоченную организацию отчета о расходе электроэнергии.
- ✓ плановый осмотр системы электроснабжения Строения, в том числе светильников наружного освещения и домовых знаков;
- ✓ проверка исправности устройств защитного отключения (УЗО);
- ✓ обслуживание линий связи и оборудования, входящего в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов (Внутридомовые компоненты);
- ✓ проверка заземления оболочки электрокабеля оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

6. Система вентиляции и кондиционирования воздуха. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- ✓ регламентная замена фильтров;
- ✓ регулировка автоматики;
- ✓ замена отдельных электромоторов и вентиляторов малой мощности;
- ✓ уплотнение стыков, ремонт и замена отдельных участков венткоробов;
- ✓ ремонт и замена отдельных дефлекторов, оголовков вентканалов.
- ✓ Плановый осмотр воздухопроводов и вентиляционного оборудования;
- ✓ Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
- ✓ Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- ✓ контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров, и итд.);
- ✓ регламентная замена кассет увлажнения воздуха, чистка камер увлажнения;
- ✓ дезинфекция приточных установок;
- ✓ обеспыливание вытяжных и приточных установок;
- ✓ очистка воздухозаборных шахт;
- ✓ проверка и при необходимости замена ременных соединений и подшипников вентиляторов;
- ✓ восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.) относящихся к общему имуществу;

- ✓ контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- ✓ контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, дренажных систем и дворовой канализации;
- ✓ промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на трубопроводе;
- ✓ промывка систем водоснабжения накипно-коррозионных отложений;
- ✓ испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- ✓ проведение пробных пуско-наладочных работ (пробные топки): удаление воздуха из системы отопления; промывка систем отопления для удаления накипно-коррозионных отложений;
- ✓ техническое обслуживание системы кондиционирования;
- ✓ техническое обслуживание оборудования, градирен и узлов регулирования станции холодоснабжения;
- ✓ техническое обслуживание системы кондиционирования VRF наружных блоков, включая фреоновые проводы;
- ✓ техническое обслуживание оборудования станции холодоснабжения, включая магистрали и узлы регулирования;
- ✓ техническое обслуживание мокрых градирен DECSA системы центрального холодоснабжения.
- ✓ обеспечение работоспособности системы вентиляции и кондиционирования согласно параметрам установленным технической документацией.

7. Организация эксплуатации общедомовых противопожарных систем путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации:

- ✓ техническое обслуживание и текущий ремонт автоматической пожарной сигнализации.
- ✓ техническое обслуживание и текущий ремонт системы подпора воздуха и дымоудаления,
- ✓ техническое обслуживание вентоборудования, клапанов, вентиляционных шахт и коробов;
- ✓ техническое обслуживание пожарных шкафов, огнетушителей, пожарных рукавов;
- ✓ техническое обслуживание автоматической системы дренчерного пожаротушения;
- ✓ техническое обслуживание насосной станции пожаротушения.
- ✓ Проведение комплексных испытаний.

8. Техническое обслуживание и текущий ремонт автоматики инженерных систем:

- ✓ тестирование контрольно-измерительных приборов, автоматики, проводки;
- ✓ замена вышедших из строя КИП, автоматики, проводки;
- ✓ проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования.
- ✓ проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ: постоянный контроль параметров теплоносителя и воды и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров; гидравлические и тепловые испытания оборудования, работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждения и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Диспетчеризация:

- ✓ организация круглосуточного диспетчерского пункта;
- ✓ контроль и управление инженерным оборудованием здания;
- ✓ прием заявок жильцов, контроль их выполнения.

10. Молниезащита:

- ✓ периодически, не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи «заземляемый элемент – заземлитель»;
- ✓ окраска проводящих элементов.

11. Крыша:

- ✓ ремонт кровельного покрытия отдельными местами с частичной заменой рулонного ковра;
- ✓ укрепление и замена участков водосточных труб частичная замена и укрепление элементов фасада ;
- ✓ укрепление, замена и окраска парапетных решёток, пожарных лестниц, гильз, ограждений крыш;
- ✓ восстановление защитного слоя из тротуарных плит;
- ✓ проверка кровли на отсутствие протечек;
- ✓ проверка заземление мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- ✓ выявление деформации и повреждение несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыш, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыше, осадочных и температурных швов;
- ✓ проверка состояния защитных ограждений;
- ✓ проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости

восстановления защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель, антикоррозийными защитными красками и составами;
✓ проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
✓ при выявлении нарушений, приводящих к протечкам незамедлительное их устранение. В остальных случаях- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
✓ проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.

12 Фасад, включая остекление:

- ✓ восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки;
- ✓ укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей.
- ✓ восстановление домовых знаков и уличных указателей.
- ✓ герматизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен)
- ✓ выявление нарушения отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи конструкции и отдельных отделочных элементов;
- ✓ контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков (домовые знаки, наименование улицы);
- ✓ выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, террасах, отливов относящихся к общему имуществу;
- ✓ контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов входных групп в здание, в подвалы и над балконам;
- ✓ контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самооткрывающихся устройств, при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
- ✓ укрепление декоративных элементов на фасадах, очистка фасадов от загрязнений.

13 Фундаменты и стены подвальных помещений:

- ✓ заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей;
- ✓ пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;
- ✓ герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвальное помещение;
- ✓ установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.
- ✓ проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектом параметрам и устранение выявленных нарушений;
- ✓ Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- ✓ проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента, при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. Устранение местных деформаций, усиление поврежденных участков фундаментов, отмосток.
- ✓ Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.
- ✓ выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей стен;
- ✓ выявление наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному Обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

14. Стены и перегородки. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов стен и перегородок:

- ✓ заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок;
- ✓ пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;

15. Межэтажные перекрытия, полы, лестницы. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых перекрытий, полов и лестниц:

- ✓ заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
- ✓ замена отдельных керамических плиток;

- ✓ ремонт гидроизоляции пола в отдельных санитарных узлах;
- ✓ частичная замена и укрепление металлических перил;
- ✓ восстановление или замена отдельных элементов крылец;
- ✓ ремонт входной группы (входной блок, тамбур).
- ✓ выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;
- ✓ проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкции перекрытия (покрытия), при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
- ✓ выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступах; проверка состояния перил. При выявлении нарушений и повреждений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
- ✓ Проверка состояния поверхностного слоя. При выявлении нарушений и повреждений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Оконные и дверные заполнения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:

- ✓ смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных заполнений;
- ✓ установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.;
- ✓ смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
- ✓ замена разбитых стекол, стеклоблоков;
- ✓ регулировка дверных полотен.
- ✓ проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Внутренняя отделка. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:

- ✓ восстановление штукатурки стен и потолков;
- ✓ восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными участками;
- ✓ восстановление отделки стен с покраской отдельными участками;
- ✓ ремонт подвесных потолков отдельными участками.
- ✓ проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев, нарушения защитных слоев отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию, нарушения целостности отделки устранение выявленных нарушений;
- ✓ влажное подметание лестнично-лифтовых холлов наземной части здания;
- ✓ влажная протирка стен, дверей кабины лифта;
- ✓ мытье лестничных площадок и маршей;
- ✓ влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках;
- ✓ обметание пыли с потолков;
- ✓ влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных ручек;
- ✓ мытье окон; очистка прямков;
- ✓ дератизация, дезинсекция мест общего пользования.

18. Элементы внешнего благоустройства:

- ✓ в летний период подметание и полив отмосток, проездов и тротуаров;
- ✓ в зимний период подметание, очистка от снега и наледи отмосток, проездов и тротуаров, посыпка противогололедным реагентом;
- ✓ полив, посев и покос травы на газонах;
- ✓ мытье контейнеров для ТБО;
- ✓ подметание земельного участка в летний период;
- ✓ уборка мусора с газона, очистка урн;
- ✓ уборка мусора на контейнерных площадках;
- ✓ сдвигка и подметание снега в зимний период;
- ✓ ремонт и замена МАФ;
- ✓ работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежевывавшего снега и очистка придомовой территории от смета и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;
- ✓ работы по содержанию придомовой территории в теплый период года.
- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

19.

Содержание мест общего пользования:

- ✓ подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования;
- ✓ подметание полов кабины лифта и влажная уборка;
- ✓ удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов и т.д.
- ✓ очистка и влажная уборка мусорных камер;
- ✓ мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода.
- ✓ влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей; мытье пола кабин лифтов;
- ✓ влажное подметание мест перед загрузочным ежедневно клапаном мусоропровода.

20.

Организация эксплуатации лифтов:

- ✓ в соответствии с действующими «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» и требованиями в области промышленной безопасности путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации по лифтам.

21.

Обеспечение пропускного режима (в соответствии с условиями договора с охранной организацией):

- ✓ обеспечить выполнение пропускного и внутриобъектового режимов на территории Объекта
- ✓ не допускать проникновения посторонних лиц на Объект, пресекать противоправные действия, направленные на причинение вреда общедомовому имуществу;
- ✓ оказывать активное противодействие попыткам совершения кражи или умышленной порче имущества в Объекте (при этом сохранность личного имущества Собственников и Посетителей не входит в обязанности Управляющей организации/Охранной организации);
- ✓ для обнаружения виновных в совершении преступления или попытке его совершения оказывать необходимую помощь сотрудникам органов внутренних дел.
- ✓ принимать меры адекватного реагирования на действия лиц, нарушающие установленный порядок посещения Объекта, либо правила внутреннего распорядка, а также носящих признаки противоправных деяний;
- ✓ осуществлять постоянный мониторинг обстановки и соблюдение правил внутриобъектового режима с использованием технических средств безопасности и охраны.
- ✓ незамедлительно реагировать на срабатывание средств охранно-пожарной сигнализации, на проявление на Объекте признаков возгорания, аварий техногенного характера или стихийного бедствия и принимать необходимые меры адекватного реагирования (вызов спецслужб, обеспечение эвакуации людей и т.д.).

22.

Прочее:

- ✓ услуги консьержей;
- ✓ обеспечение работы домофона;
- ✓ организация контроля посещения (проезда) и пропуска на территорию многоквартирного дома;
- ✓ очистка стрелы и тумбы шлагбаума от снега и грязи;
- ✓ услуги мобильного приложения и личного кабинета (оплата услуг, предоставление показаний по данным ИПУ, направление замечаний и предложений);
- ✓ контакт-центр;
- ✓ удаление пыли, грязи и влаги из корпуса шлагбаума и блока управления;

- ✓ проверка и подтяжка крепежных элементов; проверка состояния электропроводки; проверка качества подключения и затяжки винтов на колодке подключения блока управления; проверка и настройка (при необходимости) токовой системы защиты шлагбаума.

23. Предоставление дополнительного сервиса (оплачивается Собственником отдельно):

- ✓ Консьерж-сервис;
- ✓ Предоставление дополнительных услуг в соответствии с Прейскурантом Управляющей организации (заказ услуги возможен через контакт-центр или мобильное приложение).

Заказчик:

Управляющая организация:

ООО «МастерПроф»

Адрес: 119602, г. Москва, ул. Мичуринский
проспект, Олимпийская деревня д. 1, корп. 2 пом. IV
ИНН/ОГРН: 9729013660/1167746593090



По доверенности
Грякалова Т.Ю.



Приложение № 3

к договору управления многоквартирным жилым домом расположенным по адресу: г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23, корп. 1 № Л023К061 от 12.12.2018г.

Расчёт размера платы за техническое обслуживание, коммунальные ресурсы и прочие услуги для жилых помещений

№ помещения: 61

Площадь помещения: 148,4 кв.м

№	Вид платежей	Ставка*, руб./месяц/кв.м	Размер оплаты, руб. в месяц
	Содержание и текущий ремонт общедомового имущества	85,66	12 711, 94
	Услуги консьержей	35, 81	5 314, 20
	Обеспечение пропускного режима	5, 20	771, 68
	Отопление	По тарифам правительства Москвы	
	Электроэнергия ОДН	По тарифам правительства Москвы	
	ХВС ОДН	По тарифам правительства Москвы	
	Холодное водоснабжение	По тарифам правительства Москвы	
	ХВС для ГВС	По тарифам правительства Москвы	
	Подогрев воды	По тарифам правительства Москвы	
	Водоотведение	По тарифам правительства Москвы	
	Итого:	126, 67	18 797, 82

* НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения п. 2, ст. 346.11 НК РФ
начисление по данной статье производится только при отсутствии договора поставки электроэнергии, заключённого между собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией.

Заказчик:**Управляющая организация:****ООО «МастерПроф»**

Адрес: 119602, г. Москва, ул. Мичуринский
проспект, Олимпийская деревня д. 1, корп. 2 пом. IV
ИНН/ОГРН: 9729013660/1167746593090

По доверенности
Грякалова Т.Ю.



Приложение № 4

к договору управления многоквартирным жилым домом расположенным по адресу: г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23, корп. 1 № Л023К061 от 12.12.2018г.

АКТ

разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Заказчиком

Управляющая организация несет ответственность за:

1. Электрооборудование:

- 1.1. за эксплуатацию и подачу напряжения – наконечники питающей линии, присоединённой к УЗО Заказчика после электросчетчика, установленного в этажном электрощите. Границей балансовой принадлежности являются наконечники линии, подключенной к автоматическому выключателю, расположенному перед электросчетчиком в этажном электрощите.

2. Санитарно-технические системы:

- 2.1. за эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в помещение - до вводных кранов, установленных на стояках ГВС и ХВС в техническом шкафу помещения;
- 2.2. за эксплуатацию системы канализации - до врезки в стояк в техническом шкафу помещения;
- 2.3. за эксплуатацию системы центрального отопления (ЦО) – до врезки в стояк разводки отопительных приборов;
- 2.4. за эксплуатацию систем приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования – внутренняя поверхность стены квартиры.

3. Противопожарная сигнализация (ППС):

- 3.1. за эксплуатацию системы и слаботочной разводки – до ввода в помещение по внешней поверхности стены.

Заказчик несет ответственность за:

1. Сохранность всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его помещениях.
2. Работу инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с Управляющей организацией (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).

Заказчик:

Управляющая организация:

ООО «МастерПроф»

Адрес: 119602, г. Москва, ул. Мичуринский проспект, Олимпийская деревня д. 1, корп. 2 пом. IV
ИНН/ОГРН: 9729013660/1167746593090



По доверенности
Грякалова Т.Ю.

