Приложение № 11
к протоколу № 1/2024 Общего собрания собственников
от 26.01.2025 г

Договора управления нежилым зданием

г. Москва «26» января 2025 года

Собственники нежилых помещений в нежилом здании, указанные в Приложении № 1, (являющимся неотъемлемой частью договора), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МФЗ Сервис», в лице Генерального директора Мамакова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников нежилых помещений, оформленного протоколом **№ 1/2024 от «26» января 2025**г.

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий использования собственником здания, надлежащего содержания общего имущества в здании, а также предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления зданием деятельности.

1.3. Предметом настоящего договора является осуществление управляющей организацией за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества нежилого здания, выполнение услуг и осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления зданием, расположенным по адресу: **город Москва, ул. Ботаническая, дом 41 корп. 7.**

1.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества содержится в Приложении № 3 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.5. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников в здании.

1.6. Состав общего имущества предусмотрен Приложением № 2 к настоящему договору.

1.7. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению нежилым зданием в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором и иными нормативно-правовыми актами РФ.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению зданием с даты подписания настоящего договора управления.

2.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в здании в соответствие с условиями настоящего договора, в интересах собственников здания, в соответствии с нормами действующего законодательства.

2.1.3. Предоставлять в течение срока действия настоящего договора собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг. Внесение изменений в перечень коммунальных услуг осуществляется путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

2.1.4. Предоставлять услуги и выполнять работы по управлению содержанию и ремонту общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

2.1.5. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги самостоятельно, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, соответствующие установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим

выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления.

2.1.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях нежилого здания, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору. Обеспечивать выставление собственникам квитанции-извещения на оплату услуг по содержанию нежилых помещений и за коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным периодом. Не получение собственниками квитанций не освобождает их от оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также пени.

2.1.7. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания здания и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.8. Своевременно подготавливать здание, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.9. Проводить работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, против дымной защиты.

2.1.10. Обеспечить устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в здании, выполнения заявок собственников.

Все заявки на устранение аварий принимаются **исключительно диспетчерской службой Управляющей организации** по контактной информации, размещенной на сайте: https://mfzservis.ru. Заявки на устранение аварий, переданные посредством любых мессенджеров (Telegram, WhatsApp и т.п.) не имеют входящего номера и носят информационный характер.

2.1.11. Представлять интересы собственников и пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным зданием.

2.1.12. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту здания и придомовой территории.

2.1.13. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации общедоступном для каждого пользователя помещения месте (на информационных досках в подъездах здания).

2.1.14. Обеспечивать выставление собственникам квитанции-извещения на оплату услуг по содержанию нежилых помещений и за коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным периодом. Не получение собственниками квитанций не освобождает их от оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также пени.

2.1.15. Информировать собственников и пользователей помещений об изменении размера платы за нежилое помещение и коммунальные услуги путем размещения соответствующих сведений в квитанциях, либо на информационных досках в здании, или иным доступным способом.

2.1.16. Организовывать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством РФ (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

2.1.17. Вести и хранить техническую документацию на здание, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.18. Передать за 30 дней до прекращения настоящего договора техническую документацию на здание и иные связанные с управлением им документы, переданные Управляющей организации Собственниками на хранение либо созданные Управляющей организацией по поручению Собственников и за их счет, вновь выбранной Управляющей организации или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления зданием, при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.1.19. Проводить в установленные действующим законодательством сроки капитальный ремонт общего имущества, который включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения,

водоотведения;

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему нежилого дома;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома, а также ремонт иного общего имущества, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая организация самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

2.2.2. Прекращать и (или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления, в случае:

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

- 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;

- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к общедомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

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

- получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

Приостановить подачу электроэнергии и предоставления услуги водоотведения при наличии задолженности по оплате коммунальных услуг свыше 3 (Трех) месяцев до полного погашения возникшей задолженности.

В случаях возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации, а также возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, исполнитель обязан зарегистрировать в журнале учета дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

б) с предварительным уведомлением, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя. Под неполной оплатой потребителем коммунальной

услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения. Уведомления доводятся до потребителей любым доступным способом, в том числе путем включения соответствующего текста в квитанцию, направления уведомления заказным письмом, либо вручения нарочно.

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

2.2.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей организации, выполнения самовольных перепланировок и переустройств.

2.2.4. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и Пользователями помещений в здании.

2.2.5. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников (Пользователей) задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту помещения (общего имущества). Для взыскания задолженности Управляющая компания вправе привлекать сторонние организации как на возмездной, так и на безвозмездной основе (в том числе передавать данным организациям персональные данные собственников).

2.2.6. Использовать общее имущество здания в целях, предусмотренных настоящим договором, на условиях, определенных общим собранием Собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

2.2.7. Осуществлять обработку персональных данных собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в здании.

2.2.8. Привлекать на основании договора организацию или индивидуального предпринимателя:

– для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;

– для доставки платежных документов собственникам помещений;

– для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;

– для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей.

2.2.9. В случае нарушения условий, предусмотренных п. 2.3.10, п. 2.3.11 Договора при условии фото- видео фиксации указанных нарушений Собственниками (Пользователями), Управляющая компания вправе составить по ее действующим тарифам акты приемки - передачи оказанных услуг направленных на устранение данных нарушений и предъявить их к оплате этим Собственникам (Пользователям). Оплата данных оказанных услуг Собственниками (Пользователями) производится в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения счета на оплату.

2.2.10. В случае нарушения условий, предусмотренных п. 2.3.12 Договора при условии фото-видео фиксации указанных нарушений Собственниками (Пользователями), Управляющая компания вправе обратиться в правоохранительные органы с заявлением о совершенном преступлении, предусмотренном ст. 167 УК РФ, а также взыскать причиненный ущерб в судебном порядке.

2.2.11. Собственник (Пользователь) и Управляющая компания пришли к соглашению, что размер тарифов Управляющей компанией может быть проиндексирован (увеличен) не чаще I (одного) раза в год на величину, равную уровню инфляции.

Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году. Индекс потребительских цен определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год.

Указанное в настоящем пункте увеличение (индексация) ежемесячной арендной платы рассчитывается Управляющей компанией, не требует согласования Сторонами, внесения изменений или дополнений в настоящий Договор, подписания Сторонами каких-либо дополнительных документов, или направления Управляющей компанией Собственнику (Пользователю) каких-либо предварительных уведомлений, какого-либо согласия Собственника (Пользователя). Каждая индексация производится в соответствующих счетах на оплату путем корректировки сумм, причитающихся с Собственника (Пользователя).

2.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и нормативными правовыми актами РФ.

2.3. Собственники (Пользователи) обязаны:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, использовать в соответствии с их назначением, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников (Пользователей), технические, противопожарные и санитарные правила содержания здания, а также Правила содержания общего имущества собственников в здании.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и Пользователей помещений либо общему имуществу в здании.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги и ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в здании (если такая обязанность установлена законом).

2.3.4. Если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии:

2.3.4.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.4.4. Снимать показания для учета потребляемой холодной и горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии.

2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в здании и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о смене собственника помещения не позднее 3-х рабочих дней.

2.3.7. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов здания и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ (устранения аварий).

2.3.8. Не складировать вещи на путях эвакуации, а также иных местах общего пользования.

2.3.9. Не осуществлять курение табака или потребление никотинсодержащей продукции в местах общего пользования.

2.3.10. Не оставлять мусор в местах общего пользования, утилизировать его в специально отведенных местах.

2.3.11. Не выбрасывать крупногабаритный мусор в т.ч. мебель, упаковку и стройматериалы, отходы после ремонта в общих местах складирования ТБО.

2.3.12. Не портить общее имущество, в т.ч. лифтовое оборудование, оборудование пожарной сигнализации, покрывать краской стены и иные поверхности.

2.3.13. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.14. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.14.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в соответствующих условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.14.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.14.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.3.15. При отсутствии приборов учета собственник обязан обеспечить принадлежащее ему нежилое помещение индивидуальными приборами учета ресурсов, обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.3.16. В случае изменения у Собственника сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, сообщить о них Управляющей организации в течение 5 дней с момента таких изменений.

2.4. Собственники (Пользователи) вправе:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства РФ.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

2.4.4. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей организацией.

2.4.5. Подавать заявки на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на имуществе, не относящемся к общему имуществу.

2.4.6. Контролировать исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

2.4.7. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.5. Собственники (Пользователи) не вправе:

2.5.1. Самовольно нарушать пломбы на коллективных приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

2.5.2. Несанкционированно подключать оборудование Собственника к инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.6. Границы общего имущества Собственников помещений в здании и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в здании. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения.

3. Расчеты по договору

3.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт нежилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников

(Пользователей) с момента начала срока действия настоящего договора.

Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника (Пользователя) от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт нежилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственникам (Пользователем) (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником (Пользователем), заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт нежилого помещения, и коммунальные услуги для Собственников (Пользователей) включает:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании;
- плату за коммунальные услуги;
- плату за иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности пользования зданием (в случае утверждения решением общего собрания собственников перечня указанных услуг, а также размера расходов на выполнение указанных услуг и источника их финансирования).

Плата за услуги по управлению зданием включена в состав платы за содержание и ремонт нежилого помещения.

3.3. Плата за содержание и ремонт нежилого помещения.

3.3.1. Собственники помещений в здании несут расходы на содержание принадлежащего им помещения, а также участвуют в расходах на содержание общего имущества в здании соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт нежилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в здании, осуществляется собственниками помещений в здании в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.3.2. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в здании вопрос о проведении необходимого ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену.

Если общим собранием Собственников помещений в здании предложение Управляющей организации будет отклонено либо принято на иных условиях, Управляющая организация обязана принять решение Собственников помещений по выполнению работ по ремонту общего имущества отличных от предложенных условий Управляющей организации.

3.3.3. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления подтверждается документом (актом, протоколом, предписанием или иным актом органов государственной власти), подписанный представителями Собственников помещений в здании, и представителем Управляющей организации. Составление односторонних актов не допускается.

3.4. Плата за коммунальные услуги.

3.4.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъекта РФ.

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления, принятыми в пределах своей

компетенции.

3.4.4. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.5. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Собственниками (Пользователями) по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится Собственниками (Пользователями) в такие организации в установленном договорами порядке.

3.5. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у Пользователей в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если размер внесенной Пользователем платы меньше платы, установленной для Собственников помещений настоящим договором, Собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации по ее требованию неполученные доходы. Порядок возмещения наймодателем разницы между платой, внесенной Управляющей организации нанимателем, пользующимся жилым помещением по договору найма, и размером платы, установленным настоящим договором, устанавливается дополнительным соглашением.

3.6. Порядок внесения платы за содержание и ремонт нежилого помещения, и коммунальные услуги.

3.6.1. Плату за содержание нежилого помещения и коммунальные услуги Собственники и Пользователи помещений вносят Управляющей организации по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любым способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленные настоящим договором;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

3.6.2. Плата за содержание и ремонт нежилого помещения, и коммунальные услуги вносится ежемесячно до **10 (десятого)** числа месяца, следующего за расчетным.

3.6.3. Плата за содержание и ремонт нежилого помещения, и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее **первого числа** месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.6.4. Работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором, оплачиваются собственниками помещений дополнительно.

4. Ответственность Сторон

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в здании, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять государственный жилищный надзор, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. (п. 3.3.3. настоящего договора)

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных

настоящим договоров, Управляющая организация и собственники, пользователи несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимается: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления зданием работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в здании, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условия, и предъявляет собственникам помещений в здании счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения, предусмотренный договором управления здания, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказания услуг. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть засвидетельствованы в соответствии с законодательством РФ.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

4.4. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику (Пользователю), допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт нежилого помещения, и коммунальные услуги.

4.5. Собственники (Пользователи), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в сроки, установленные в соответствии со ст. 155 ЖК РФ.

4.6. За нарушение условий, предусмотренных п. 2.3.8, п. 2.3.9 Договора при условии фото-видео фиксации нарушения Собственники (Пользователи) обязуются уплатить Управляющей организации штраф в размере 500,00 рублей.

4.7. Управляющая организация не несет ответственность за нарушения (отклонения от нормы) в составе общего имуществе имущества здания, возникшие до заключения настоящего договора. Претензии, возникшие в результате ненадлежащего строительства здания и/или неисполнения своих обязанностей застройщиком, не подлежат рассмотрению действующей Управляющей организацией.

5. Срок действия договора

5.1. Договор заключается сроком на 5 (пять) лет и действует с момента его подписания.

Управляющая организация направляет каждому Собственнику помещения в здании один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Собственники помещений подписывают Реестр собственников, подписавших договор управления многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д. 47, корп. 7, являющееся Приложением № 1 к настоящему договору, что является подписанием всего договора управления. Подписанное Собственниками Приложение №1 к настоящему договору хранится в Управляющей организации. Собственники помещений в здании, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию. Права и обязанности у Собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо оттого, подписан ли договор всеми Собственниками.

В случае принятия решения общим собранием собственников о выборе уполномоченного лица на подписание от имени всех собственников нежилых помещений договора управления, экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией, направляется указанному лицу. Подписание договора управления уполномоченным общим собранием собственников лицом приравнивается к подписанию договора всеми собственниками нежилых помещений.

5.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления зданием не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления зданием, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления зданием, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления зданием или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению.

5.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления зданием по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

5.4. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора.

5.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организации затрат (услуг и работ) во время действия Договора. После выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками договор считается исполненным.

6. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в здании в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления зданием.

6.2. Вся актуальная информация, связанная с выполнением обязательств Управляющей организацией поДговору размещена на сайте по адресу: https://mfzservis.ru

6.3. Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну.

6.4. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления зданием рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в Администрацию района, а также в уполномоченные органы государственного жилищного надзора и контроля. Предписания, акты, составленные представителями Администрации района с участием представителя Управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

6.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий договор в отношении Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в здании. Новый собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

7. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Собственник

Собственники, обладающие не менее чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений дома, согласно реестру собственников, подписавших настоящий ДУ

Управляющая организация:
ООО «МФЗ Сервис»
Адрес: 127273, г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 2, помещ. 1 этаж
ОГРН: 1227700517110, ИНН: 9715425880, КПП: 771501001
Номер счёта 40702810102580005460
Валюта RUR
Банк АО "АЛЬФА-БАНК"
ИНН банка 7728168971
КПП 771501001
БИК 044525593
Корреспондентский счёт 30101810200000000593

Телефон: 8(495)729-35-37, e-mail: mfzservis@mail.ru

Директор_____/Мамаков С.А./

Приложение № 2
к договору управления
нежилым зданием
от «26» января 2025г.

Состав и состояние общего имущества нежилого здания
по адресу: город Москва, ул. Ботаническая, дом 41 корп. 7

В состав общего имущества нежилого здания по адресу: по адресу: город Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 2, стр. 1, входят:

1. Помещения общего пользования:
в том числе лестничные
площадки; лестницы;
коридоры;
технические
этажи;
технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного нежилого помещения в нежилом здании оборудование (включая индивидуальный тепловой пункт, фильтрационную станцию, насосную станцию пожаротушения, электрощитовую и другое инженерное оборудование);
2. Крыша;
3. Ограждающие несущие конструкции нежилого здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции нежилого здания, обслуживающие более одного нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков до индивидуального прибора учета, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
6. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков до индивидуального прибора учета, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
7. Внутридомовая инженерная система канализации, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
8. Внутридомовая инженерная система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей нежилого здания, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной по внешней границе стены многоквартирного дома, если в акте разграничения с ресурсоснабжающей организацией не указано иное, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

10. Земельный участок, на котором расположен объект, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположено нежилое здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
11. Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений нежилого здания, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона
«Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
12. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства нежилого здания, предназначенные для обслуживания одного нежилого здания, на котором расположено нежилое здание, а также иные помещения в данном здании, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном здании.
13. Ограждающая конструкция, расположенная по периметру прилегающей территории.
14. Система контроля доступа на территорию

Приложение № 3
к договору управления
нежилым зданием
от «26» января 2025г.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества нежилого здания по адресу: город Москва, город Москва, ул. Ботаническая, дом 41 корп. 7

1. Управление

№ п/п	Наименование работ / услуг	Периодичность выполнения
	Работы (услуги) по управлению нежилым зданием.	
1.1.	Прием, хранение и передача технической документации на нежилое здание и иных связанных с управлением таким зданием документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в нежилом здании, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, а также их актуализация и восстановление.	непрерывно в рабочиедни
1.2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений нежилом здании, а также о лицах, использующих общее имущество в нежилом здании на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных	непрерывно
1.3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в нежилом здании для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в нежилом здании, в том числе: • разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в нежилом здании (далее - перечень услуг и работ); • расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); • подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) нежилого здания, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в нежилом здании энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; • подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в нежилого здания в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; • обеспечение ознакомления собственников помещений в нежилом здании с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в нежилом здании и пользования этим имуществом	при подготовке к общему собранию собственников помещений в нежилом здании

1.4.	Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в нежилом здании (при обращении в УК собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в нежилом здании), вопросов, связанных с управлением нежилого здания, в том числе: • уведомление собственников помещений в нежилом здании о проведении собрания; • обеспечение ознакомления собственников помещений в нежилом здании с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; • подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; • подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; • документальное оформление решений, принятых собранием; • доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании.	при подготовке к общему собранию собственников помещений в нежилом здании
1.5.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: • определение способа оказания услуг и выполнения работ; • подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; • выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в нежилом здании на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в нежилом здании; • заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в нежилом здании; • заключение с собственниками и пользователями помещений в нежилом здании договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; • заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), газоснабжения холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации); • заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления нежилым зданием, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом здании; • осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в нежилом здании исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; • ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или)	непрерывно в рабочие дни

	выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в нежилом здании;	
1.6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению нежилого здания;	непрерывно в рабочие дни
1.7.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в нежилое здание, включая услуги и работы по управлению нежилым зданием, и коммунальные услуги, в том числе: • начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в нежилом здании и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; • оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в нежилом здании; • осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в нежилом здании коммунальной услуги соответствующего вида; • ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.	непрерывно в рабочие дни
1.8.	Обеспечение собственниками помещений нежилом здании контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению нежилым зданием • предоставление собственникам помещений в нежилом здании отчетов об исполнении обязательств по управлению нежилым зданием с периодичностью и в объеме, установленном законодательством РФ; • раскрытие информации о деятельности по управлению нежилым зданием в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления нежилыми зданиями, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731; • прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в нежилом здании; • обеспечение участия уполномоченных представителей собственников помещений нежилом здании в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.	по мере необходимости в сроки, установленные законодательством

2. Содержание и текущий ремонт общего имущества

№ п/п	Наименование работ / услуг	Периодичность выполнения
2.1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) нежилого здания.	
2.1.1.	Работы, выполняемые в отношении фундамента: • проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; • проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением; • признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; • коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; • проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента; • составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).
2.1.2.	Работы, выполняемые в отношении подвала: • проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; • проверка состояния помещений 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.	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).
2.1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен нежилого здания: • 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, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; • выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; • составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).

2.1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий нежилого здания: • 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 в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; • выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; • выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в зданиях с перекрытиями из кирпичных сводов; • выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки; • проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); • разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).
2.1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов нежилого здания: • выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; • контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; • выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в зданиях с кирпичными столбами; • контроль состояния металлических закладных деталей в зданиях со сборными и монолитными железобетонными колоннами; • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).
2.1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий нежилого здания: • контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; • выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; • выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).

	материале элементов в зданиях со стальными балками перекрытий и покрытий; • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	
2.1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши нежилого здания: • проверка кровли на отсутствие протечек; • проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; • выявление деформации и повреждений, несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; • проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; • проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; • контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; • проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; • проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; • проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; • проверка и при необходимости восстановление насыпного перегрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; • проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; • проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; • устранение нарушений, приводящих к протечкам, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).

2.1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц нежилого здания: • выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; • выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных поступях в домах с железобетонными лестницами; • выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; • проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; • разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).
2.1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада нежилого здания: • выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; • контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); • выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; • контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; • контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); • разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).
2.1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в нежилом здании: • выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; • проверка звукоизоляции и огнезащиты; • разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).
2.1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки нежилого здания, проверка состояния внутренней отделки.	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).

2.1.12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в нежилом здании: • разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).
2.1.13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в нежилом здании: • проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в нежилом здании; • разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форсмажорных ситуаций).
2.1.14.	Проведение восстановительных работ в соответствии с планом восстановительных работ, устранение выявленных замечаний в части содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) в нежилом здании.	Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
2.2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в нежилом здании:	
2.2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления нежилого здания:	
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления,определение работоспособности оборудования и элементовсистем;	1 раз в квартал
	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	1 раз в год
	устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в квартал
	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год
	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
2.2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в нежилом здании:	
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в нежилом здании;	непрерывно в рабочее время

	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	непрерывно в рабочее время
	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	1 раз в год
	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно- коррозионных отложений;	1 раз в год
	проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	1 раз в месяц
	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	при выявлении повреждений и нарушений
2.2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в нежилом здании:	
	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 на чердаках, в подвалах и каналах);	непрерывно в рабочее время
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	непрерывно в рабочее время
	контроль состояния, поверка и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по мере необходимости
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости
	очистка и промывка водонапорных баков;	не реже 1 раза в год
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения(отопление, горячее водоснабжение) в нежилом здании:	
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
	проведение пробных пусконаладочных работ;	1 раз в год или по мере необходимости
	удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год или по мере необходимости
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год

2.2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в нежилом здании:	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год или помере необходимости
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год или помере необходимости
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в месяц илипо мере необходимости
2.2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) внежилом здании:	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
	организация проведения осмотров, технического обслуживания и текущего ремонта лифта (лифтов);	1 раз в месяц
	обеспечение проведения аварийного ремонта лифта (лифтов);	по мере необходимости в течение суток
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
2.3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в нежилом здании:	
2.3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в нежилого здания (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	1 раз в неделю
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в нежилом здании.	1 раз в квартал
2.3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположено нежилое здание, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодныйпериод года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	5 раз в неделю
	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии келейности свыше 5 см;	5 раз в неделю

	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	5 раз в неделю
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в неделю
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества нежилого здания;	5 раз в неделю
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю
2.3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	подметание и уборка придомовой территории;	5 раз в неделю
	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества нежилого здания;	5 раз в неделю
	уборка и выкашивание газонов;	1 раз в месяц
	прочистка ливневой канализации;	2 раза в год
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	5 раз в неделю
2.3.4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
	организация мест накопления бытовых отходов.	ежедневно
2.3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности -	
	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов,	1 раз в месяц
	систем аварийного освещения, сигнализации,	1 раз в месяц
	пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
2.3.6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в нежилом здании, выполнения заявок населения.	Круглосуточно
2.3.8.	Паспортное обслуживание	ежедневно
2.3.9.	Обслуживание сервисного оборудования в помещении газовых котельных	ежедневно
Итого:		

Приложение № 4
к договору управления
нежилым зданием
от «26» января 2025.

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг, предоставляемых
собственникам помещений в нежилом здании
по адресу: город Москва, ул. Ботаническая,
дом 41 корп. 7

1. электроснабжение – обеспечение потребителей электрической энергией;
2. отопление – поддержание в жилом помещении определенной температуры (обычные квартиры +18, угловые +22);
3. водоотведение – отвод бытовых стоков;
4. холодное водоснабжение – обеспечение потребителей холодной питьевой водой (качество и объемы установлены законодательством);
5. горячее водоснабжение – обеспечение потребителей горячей водой;