ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ

г. Москва «01» ноября 2026 г.

Товарищество собственников недвижимости «Гостиничный 8» (ОГРН 1217700267564, ИНН 9715402096), в лице председателя правления Кияшко В.А., действующего на основании устава, именуемое далее «Заказчик» или «ТСН», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Московские дворики» (ОГРН 1227700517110, ИНН 9715425880), в лице Генерального директора Мамакова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Управляющая организация» или «УО», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор.

Договор регулирует отношения ТСН и УО по управлению общим имуществом нежилого здания и по его эксплуатации. При этом условия Договора устанавливаются без смешения компетенций общего собрания собственников помещений с компетенцией общего собрания членов ТСН. Вопросы, которые в силу закона, устава ТСН (далее - Устав) либо настоящего Договора отнесены к компетенции общих собраний собственников помещений, не могут быть заменены решением только членов ТСН, Правления или Председателя. При этом условия настоящего Договора не могут противоречить Уставу и принятым на его основе внутренним документам ТСН, регулирующим его деятельность, таким как Порядок внесения обязательных платежей и взносов и другим внутренним документам, утверждённых в установленном Уставом порядке до заключения настоящего Договора.

В части обязанностей УО по содержанию и сохранности общего имущества, качеству работ и услуг, устранению недостатков, раскрытию информации, аварийному реагированию и перерасчёту настоящий Договор является договором в пользу собственников помещений по смыслу статьи 430 Гражданского кодекса Российской Федерации. Каждый Собственник вправе непосредственно заявлять УО требования, прямо предусмотренные настоящим Договором.

Стороны, пользуясь оговоркой пункта 2 статьи 430 ГК РФ, устанавливают, что изменение или прекращение Договора не требует индивидуального согласия каждого Собственника-выгодоприобретателя, если оно основано на действительном решении собственников, принятом в пределах их компетенции, и не лишает Собственника требований, уже возникших за периоды до такого изменения или прекращения.

1. ТЕРМИНЫ, ПРАВОВАЯ МОДЕЛЬ И ПРИОРИТЕТ ДОКУМЕНТОВ

1.1. «Здание» — нежилое здание по адресу: г. Москва, внутренний территориальный городской муниципальный округ Марфино, Гостиничный проезд, д. 8, корп. 1.
1.2. «Собственник» — физическое или юридическое лицо, которому принадлежит помещение либо иная самостоятельная недвижимая вещь в Здании, независимо от членства в ТСН.
1.3. «Общее имущество» — имущество, принадлежащее собственникам недвижимых вещей в Здании на праве общей долевой собственности в силу статей 259.1–259.4 ГК РФ, включая объекты, перечисленные в Приложении № 1. Перечень в Приложении носит конкретизирующий, а не ограничительный характер.

1.4. «Помещения общего пользования» - помещения в Здании, не являющиеся частями помещений, принадлежащих собственникам, и предназначенные для обслуживания более одного такого помещения в Здании, в том числе холлы, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердак и технический подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного принадлежащего Собственникам помещения в Здании.
1.5. «Строительные конструкции» - конструктивные части Здания, выполняющая определённые проектной документацией несущие, ограждающие и эстетические функции.
1.6. «Внутренние инженерные системы» - являющиеся общим имуществом Собственников инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, тепловой энергии, электроэнергии) от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до оборудования нежилых помещений, принадлежащих собственникам, а также для водоотведения из оборудования данных помещений до соответствующей централизованной сети, в целях предоставления им соответствующих видов коммунальных услуг.
1.5. «Централизованные сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутренним инженерным системам (отведения сточных вод из внутренних инженерных систем)
1.6. «Ресурсоснабжающая организация» - организация, осуществляющая поставку коммунальных ресурсов в Здание, отведение сточных вод из Здания и предоставляющая коммунальные услуги Собственникам и Пользователям в качестве их исполнителя в случае принятия решения общего собрания Собственников о заключении прямых договоров с данными организациями.
1.7. «Прилегающая территория» - территория общего пользования, которая прилегает к Зданию, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории в соответствии с порядком, установленным законом г. Москвы от 30.04.2014 г. N 18 «О благоустройстве в городе Москве»;
1.8. «Содержание общего имущества» – выполнение УО комплекса работ и услуг по регулярному проведению с установленной периодичностью процессов и процедур эксплуатационного контроля технического состояния общего имущества в форме его осмотров и обходов, по техническому обслуживанию внутренних инженерных систем, в том числе по их аварийно-техническому обслуживанию, по поддержанию помещений общего пользования в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ микроклимат в таких помещениях, по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также прилегающей территории, по обеспечению мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности, по содержание и уходу за элементами озеленения и благоустройства на прилегающей территории, по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества.
1.9. «Аварийно-техническое обслуживание Здания» - комплекс первоочередных операций, мероприятий и работ по оперативной локализации и устранению аварий, аварийных повреждений и неисправностей внутренних инженерных систем и строительных конструкций Здания, по сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности Собственников и Пользователей.
1.10. «Обязательные требования» — применимые к Зданию требования закона, технических регламентов, правил пожарной безопасности, санитарных правил, правил эксплуатации, обязательных требований к отдельным видам оборудования, а также требования проектной, исполнительной и эксплуатационной документации.
1.11. «Коммунальные ресурсы» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия (теплоноситель), используемые для предоставления коммунальных услуг, а

также потребляемые при содержании и использовании общего имущества (к коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения);

1.12. «Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании и использовании общего имущества, также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества.

1.13. «Коммунальные услуги» - осуществление деятельности исполнителя коммунальных услуг УО или ресурсоснабжающими организациями (в случае заключения собственниками с ресурсоснабжающими организациями прямых договоров предоставления коммунальных услуг) по подаче собственникам и пользователям помещений соответствующих коммунальных ресурсов и по водоотведению с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования данных помещений, а также деятельности по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (далее - ТКО) - услугам по их вывозу, обезвреживанию и захоронению.

1.14. «Обязательные платежи» - ежемесячные платежи Собственников, связанные с оплатой расходов на управление Зданием, на содержание и на внеплановый (непредвиденный) текущий ремонт общего имущества, с оплатой предоставленных собственникам коммунальных услуг и на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых на содержание и использование общего имущества, которые в соответствии с п.5.7 и п.5.8 Устава Товарищества и п.2.1 Порядка внесения обязательных платежей и взносов включают в себя плату за содержание и текущий ремонт нежилого помещения, плату за коммунальные услуги и плату коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества.

1.15. «Плата за содержание и текущий ремонт нежилого помещения» - ежемесячный платёж Собственников и Пользователей, связанный с оплатой расходов на управление Зданием, содержание и внеплановый (непредвиденный) текущий ремонт общего имущества, размер которого по условиям настоящего Договора, выраженный в рублях на кв. метр в месяц, равняется размеру платы за управление и содержание Здания.

1.16. «Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества» - ежемесячный платёж собственников и пользователей, связанный с оплатой расходов на оплату холодной и горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества.

1.17. «Обязательные взносы» - обязательные взносы для собственников, необходимость и сроки внесения которых, а также их размер устанавливаются соответствующими решениями общего собрания членов ТСН, включающие в себя вступительный взнос в соответствии с п.4.6 Устава (только для членов ТСН), членские взносы в соответствии с п.4.7 Устава (только для членов ТСН), взносы в резервный фонд в соответствии с подп.11 п.8.2 Устава, взносы на планово-предупредительный текущий ремонт общего имущества в Фонд текущего ремонта общего имущества в соответствии с п.5.7 и подп.11 п.8.2 Устава и взносы на капитальный ремонт общего имущества в Фонд капитального ремонта общего имущества в Здании в соответствии с п.5.7 и подп.11 п.8.2 Устава.

1.18. «Годовой план содержания и ремонта общего имущества» - план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Здании на каждый предстоящий год, утверждаемый решением общего собрания членов Товарищества и содержащий в качестве его разделов: план услуг и работ по содержанию общего имущества; план работ по его планово-предупредительному текущему ремонту, а также, при необходимости, план работ по капитальному ремонту элементов данного имущества на предстоящий год.

1.19. «Текущий ремонт общего имущества в Здании» – комплекс восстановительных работ, выполняемых как в срочном внеплановом, так и в плановом порядке для устранения выяв-

ленных неисправностей, повреждений и дефектов, предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности отдельных элементов общего имущества (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

1.20. «Планово-предупредительный текущий ремонт» - текущий ремонт общего имущества в Здании, выполняемый в плановом порядке в сроки и в объёмах, установленных планом текущего ремонта для устранения выявленных неисправностей и дефектов (не требующих неотложного устранения), предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности отдельных элементов общего имущества общего имущества в составе годового Плана содержания и ремонта общего имущества, утверждаемого решением общего собрания членов Товарищества в соответствии с подп.14 п.8.2 Устава и финансируемого за счёт взносов на планово-предупредительный текущий ремонт общего имущества в Здании в Фонд текущего ремонта, размеры которых устанавливаются на соответствующий год решениями общего собрания членов ТСН на основании подп.10 п.8.2 Устава.

1.21. «Внеплановый (непредвиденный) текущий ремонт» - восстановительные работы по текущему ремонт общего имущества в Здании, выполняемые в срочном, неотложном порядке для устранения аварийных повреждений, а также для исправления повреждений, дефектов и неисправностей общего имущества, которые были выявлены в процессе его эксплуатации или при проведении осмотров и требуют незамедлительного устранения путём проведения соответствующих работ, финансируемые за счёт платы за содержание и текущий ремонт нежилого помещения в Здании (перечень работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту, приводится в Приложении 1 к Порядку внесения обязательных платежей и взносов).

1.22. «Капитальный ремонт общего имущества в Здании» - восстановительные работы проводимые по решению общего собрания членов Товарищества для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций Здания, лифтов и другого оборудования) путём утверждения решением общего собрания членов Товарищества плана работ по капитальному ремонту общего имущества на предстоящий год в составе годового Плана содержания и ремонта общего имущества в Здании и размера взносов на капитальный ремонт общего имущества в Здании в Фонд капитального ремонта общего имущества в Здании в соответствии с подп.10 и 14 п.8.2 Устава Товарищества.

1.23. «Недостаток» — неисполнение, неполное исполнение либо ненадлежащее исполнение УО обязанности по Договору, включая отступление от согласованного объема, периодичности, срока, результата, обязательных требований или технически разумного стандарта содержания общего имущества.

1.24. «Аварийное событие» — событие или состояние, создающее непосредственную угрозу жизни или здоровью людей, пожара, затопления, отказа критической инженерной системы, повреждения конструкций либо существенного имущественного ущерба.

1.25. «Существенный недостаток» — недостаток, который существенно снижает безопасность или пригодность объекта к обычному использованию, повторяется после устранения, затрагивает критическую систему, вызывает прогрессирующее повреждение либо не устранен в согласованный разумный срок.

1.26. «ТКО» — твердые коммунальные отходы в значении, установленном законодательством Российской Федерации.

1.27. К отношениям Сторон применяются прежде всего ГК РФ, включая статьи 259.1–259.4, 309, 310, 328, 397, 410, 430, 723, 779–783, а также иные применимые нормы. Нормативные правила, специально установленные для многоквартирных домов, применяются к нежилому

Зданию только при наличии прямого правового основания; отдельные стандарты таких правил могут быть добровольно включены в Договор как договорный повышенный стандарт.
1.28. При расхождении документов в процессе заключения и исполнения Договора приоритет имеют: (1) императивные нормы закона; (2) утверждённые надлежащим образом в ТСН внутренние документы, в том числе Порядок внесения обязательных платежей и взносов, утверждённый решением правления ТСН (2) текст настоящего Договора; (3) подписанные Приложения к Договору; (4) утвержденные в установленном порядке технические задания/планы; (5) внутренние документы УО (регламенты и инструкции и др.). Внутренний документ УО не может уменьшить объем ее обязанностей либо ограничить права ТСН и Собственников.
1.29.SLA (Service Level Agreement) - соглашение об уровне обслуживания.
1.30. Неясность в перечне работ и услуг не является основанием для отдельного начисления за работу, услугу, материал или коммунальный ресурс, который прямо отнесен настоящим Договором к цене управления и содержания.

2. ОСНОВАНИЕ, ПРЕДМЕТ И СТАНДАРТ УПРАВЛЕНИЯ

2.1. Договор заключается при наличии надлежащих корпоративных полномочий подписанта ТСН и действительных решений Собственников по тем существенным вопросам, для которых такое решение требуется законом, Уставом либо настоящим Договором.
2.2. УО обязуется за плату осуществлять комплексное управление общим имуществом Здания, техническую эксплуатацию, содержание, уборку, профилактику, текущий ремонт, аварийно-диспетчерское обслуживание, организацию предусмотренных Договором общих ресурсов и иных работ согласно Приложению № 2.
2.3. Основной договорный результат — поддержание общего имущества в безопасном, исправном и работоспособном состоянии, предупреждение аварий и ускоренного износа, сохранение несущей способности, водонепроницаемости, пожарной безопасности, исправности инженерных систем и нормального внешнего состояния общих зон.
2.4. УО действует как профессиональный управляющий и обязана не только устранять уже возникшие аварии, но и выявлять угрозы их возникновения заранее, документировать их, принимать доступные профилактические меры и своевременно вносить предложения по проведению работ по планово-предупредительному текущему ремонту или по капитальному ремонту общего имущества в Здании и инициировать принятие решения собственников работы, выходящие по своим объёмам и содержанию за рамки внепланового (непредвиденного) текущего ремонта, то есть относящихся к капитальному ремонту, модернизации и реконструкции.
2.5. Перечень и периодичность работ по Приложению № 2 являются минимальными. Если для предотвращения ущерба в конкретной ситуации очевидно требуется дополнительная операция, относящаяся по своей природе к обычному содержанию, техническому обслуживанию или текущему ремонту, УО выполняет ее в рамках фиксированной цены.
2.6. Работы по планово-предупредительному текущему и по капитальному ремонту, реконструкции и иные работы, объективно не входящие в установленный настоящим договором перечень работ по аварийно-техническому обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту, предотвращающих причинение непосредственного ущерба общему имуществу и имуществу собственников и пользователей помещений, выполняются только при наличии надлежащего решения собственников или, в соответствии с Уставом, членов ТСН об утверждении планов таких работ, содержащих их состав, объём, стоимость, сроки в составе годового Плана содержания и ремонта, а также источники их финансирования в виде соответствующих взносов в фонды текущего и капитального ремонта с установлением размера данных взносов.
2.7. При аварийном событии УО обязана немедленно выполнить доступную локализацию независимо от наличия предварительного решения о финансировании. Не позднее следующего рабочего дня УО передаёт ТСН первичный аварийный отчет с фото/видео, причиной

(если установлена), мерами, потребностью в дальнейшем ремонте и расчётом расходов, не входящих в фиксированную цену настоящего Договора.

2.8. Решения по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом принимаются собственниками в порядке статьи 259.3 ГК РФ в соответствии с Уставом. В частности, пригодный для самостоятельного использования объект общего имущества может быть передан третьему лицу во владение или пользование только при решении не менее двух третей голосов всех собственников; передача недвижимой вещи из состава общего имущества в собственность третьего лица — только при единогласном решении и при отсутствии запрета закона. УО не вправе самостоятельно предоставлять общее имущество третьим лицам, размещать на нем рекламу, оборудование, кабели, автоматы, склады и иные объекты либо получать доход от такого использования без надлежащего решения собственников.

2.9. Доходы от использования общего имущества, если оно правомерно разрешено собственниками, учитываются обособленно и направляются в порядке, определенном соответствующим решением собственников в соответствии с Уставом; УО предоставляет полный отчет о начислениях и поступлениях от использования общего имущества.

3. ПРИЕМКА ЗДАНИЯ И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. В течение 20 календарных дней с начала управления УО совместно с представителями ТСН проводит стартовое обследование общего имущества и оформляет Приложение № 1: состав общего имущества, Реестр исходного состояния и перечень известных дефектов. Фотофиксация является обязательной для дефектных зон и критических систем.

3.2. УО ведет цифровой технический архив Здания: перечень оборудования, паспорта, схемы, акты, журналы, результаты осмотров, аварии, дефекты, ремонты, гарантии, сведения о подрядчиках и сроки обязательного обслуживания.

3.3. УО проводит плановые осмотры с периодичностью не реже Приложения № 2 и внеплановые осмотры после аварий, сильных осадков, оттепелей, иных погодных или техногенных событий, способных повлиять на конструктивные элементы или инженерные системы.

3.4. До 1 сентября ежегодно УО передает план подготовки к осенне-зимней эксплуатации; до 1 марта — план весенне-летних работ. Каждый план содержит выявленные риски, приоритет, конкретные меры, сроки, ответственных и указание, входит ли работа в фиксированную цену.

3.5. Все заявки на устранение аварий принимаются круглосуточно исключительно диспетчерской службой Управляющей организации по контактной информации, размещённой на сайте: https://moskovskiedvoriki.ru и/или через мобильное приложение «Московские дворики». Заявки на устранение аварий, переданные посредством мессенджера MAX переданные не в рабочее время офиса УО не имеют входящего номера и носят информационный характер.

3.6. Каждому обращению присваиваются номер, время, категория, объект, ответственный и срок. Заявителю и ТСН предоставляется возможность получить статус и результат исполнения.

3.7. УО обеспечивает эксплуатационную готовность систем пожарной защиты, эвакуационных выходов, аварийного освещения, лифтов, общих электрических, водопроводных, канализационных, отопительных и иных критических систем в пределах переданного ей общего имущества и договорного объема.

3.8. При выявлении признаков конструктивного дефекта, коррозии, системной протечки, деформации, перегрева, перегрузки, отказа пожарной системы либо иной опасной тенденции УО не позднее 1 рабочего дня заносит событие в Реестр дефектов, принимает временные меры и уведомляет ТСН; техническое заключение/план действий предоставляется не позднее 3 рабочих дней, если более короткий срок не диктуется риском.

3.9. Если необходимая мера относится к капитальному ремонту или требует дополнительного бюджета, УО обязана предоставить собственникам достаточную информацию для принятия решения об утверждении плана работ по капитальному ремонту соответствующего

элемента общего имущества, включаемого в годовой План работ по содержанию и ремонту общего имущества: дефектную ведомость, фото, техническое обоснование, варианты решения, ориентировочную смету и последствия отсрочки. До принятия решения УО продолжает все разумно доступные меры по недопущению увеличения ущерба.

3.10. УО ежемесячно, не позднее 10-го рабочего дня следующего месяца, передаёт отчёт по Приложению № 4. Отчет должен позволять сопоставить план, фактическое выполнение, заявки, расходы, закупки и техническое состояние.

3.11. По запросу ТСН УО в течение 3 рабочих дней предоставляет электронные копии документов по Зданию. Собственнику предоставляются документы, относящиеся к его обращению, качеству оплачиваемых работ, общему имуществу и начислениям, с допустимым обезличиванием чужих персональных данных.

3.12. Ссылка на коммерческую тайну не допускается в отношении сведений, без которых невозможно проверить стоимость, объем, исполнителя и качество оплачиваемых за счет Здания работ: предмет и цена договора подрядчика, смета, акт, счет, объем, гарантия, квалификация, факт оплаты. УО вправе закрыть действительно не относящиеся к проверке технологические сведения и персональные данные третьих лиц.

3.13. УО предоставляет ТСН и уполномоченной им комиссии разумный доступ к общему имуществу и техническим помещениям для контроля при соблюдении требований безопасности. При аварии доступ обеспечивается без промедления.

3.14. О плановых работах, влекущих ограничение доступа, существенный шум или отключение общего ресурса, УО уведомляет пользователей заблаговременно: как правило, не менее чем за 5 рабочих дней, а если технически возможно — за 10 календарных дней. При аварии уведомление направляется одновременно с началом реагирования либо сразу после первичной локализации.

3.15. Подрядчик привлекается только при наличии необходимых по закону лицензий, членства в СРО, аттестаций и квалификации для соответствующего вида работ. УО отвечает перед ТСН за действия привлеченных лиц как за свои, если иное прямо не установлено императивной нормой.

3.16. Для неаварийной разовой закупки или работы стоимостью свыше 100 000 рублей УО до заключения договора предоставляет ТСН не менее трех сопоставимых коммерческих предложений либо письменное обоснование объективной невозможности получить три предложения.

3.17. УО раскрывает аффилированность подрядчика с УО, ее участниками/руководителями либо органами ТСН. Сделка с аффилированным лицом допускается только после письменного раскрытия и согласования ТСН при подтверждении рыночности цены.

3.18. Ремонтные работы, результат которых после завершения становится скрытым, сопровождаются фото/видеофиксацией до, в процессе и после выполнения, актом скрытых работ и, при проведении капитального ремонта, исполнительной документацией. Без указанной фиксации УО несет риск невозможности доказать объем и качество такой скрытой работы.

3.19. На работы с овеществленным результатом текущего ремонта устанавливается гарантия не менее 12 месяцев со дня приемки, если законом, производителем материала или договором подрядчика не установлен более длительный срок. Текущее техническое обслуживание общего имущества без самостоятельного овеществленного результата оценивается по периодичности, SLA и фактическому качеству.

3.20. УО обеспечивает переход к ТСН или следующему управляющему прав по гарантийным требованиям к подрядчикам в максимально допустимом законом объеме и передает все подтверждающие документы.

3.21. О пожаре, затоплении, существенном повреждении, длительном отключении, несчастном случае, предписании надзорного органа либо ином событии, которое может повлиять на безопасность или стоимость Здания, УО уведомляет ТСН немедленно, но не позднее 2 часов с момента получения достоверной информации.

3.22. Распределение обязанностей по Договору имеет силу во взаимоотношениях ТСН и УО и не отменяет публично-правовую ответственность лиц, на которых она возложена законом. Если санкции или убытки ТСН/Собственников вызваны нарушением УО ее договорной обязанности, УО возмещает причиненные этим документально подтвержденные убытки в предусмотренном законом порядке.
3.23. УО не вправе устанавливать собственные штрафы для Собственников, сборы за «нарушение правил», «вынос мусора», «восстановление доступа» и иные санкционные платежи, если их основание и размер не предусмотрены законом либо отдельным действительным соглашением с конкретным обязанным лицом. Исключение составляют расходы УО, связанные с приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги электроснабжения должнику, подлежат возмещению за счет должника, в отношении которого осуществлялись указанные действия в размере, указанном в п.121(1) «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждённых Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, которым руководствуются в данном случае ресурсоснабжающие организации.
3.24. УО не вправе ограничивать доступ Собственника к его помещению как меру воздействия за задолженность. Ограничение ресурса допускается только при наличии прямого правового основания, с соблюдением обязательной процедуры и без создания угрозы безопасности общего имущества и третьих лиц.
3.25. УО не вправе удерживать техническую документацию, ключи, коды, журналы, архив заявок и иные документы Здания из-за спора об оплате.
3.26. УО не вправе уступать третьим лицам предполагаемые требования непосредственно к Собственникам, если такие требования не принадлежат УО на основании закона или отдельного договора. Уступка законно возникшего требования коллекторской/внесудебной организации без предварительного уведомления ТСН и соответствующего Собственника запрещена, кроме судебного представительства и исполнительного производства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТСН И СОБСТВЕННИКОВ

4.1. ТСН вправе контролировать исполнение Договора, участвовать в осмотрах и приемке, запрашивать документы, требовать устранения недостатков, уменьшения цены, возмещения расходов на устранение недостатков, убытков и неустойки, а также использовать предусмотренные законом способы защиты.
4.2. Каждый Собственник независимо от членства в ТСН вправе: подавать заявки; получать их номер и статус; фиксировать недостаток; участвовать в осмотре по своему обращению; получать относящиеся к обращению документы; требовать соблюдения SLA; требовать устранения недостатка и соответствующего перерасчета, если плата распределена на него.
4.3. Для реализации прав по пункту 4.2 УО вправе запросить только разумные сведения, подтверждающие личность/полномочия заявителя и его связь с помещением. Членство в ТСН не является условием предъявления требования о качестве общего имущества.
4.4. Собственник обязан содержать свое индивидуальное имущество так, чтобы не причинять ущерб общему имуществу, соблюдать обязательные противопожарные, санитарные и технические требования и не препятствовать аварийному реагированию.
4.5. Доступ УО в индивидуальное помещение для планового осмотра общих систем осуществляется после предварительного уведомления и при наличии объективной необходимости. При аварийном событии доступ осуществляется безотлагательно в пределах закона; УО обязана минимизировать вмешательство и документировать выполненные действия.
4.6. Собственники участвуют в расходах на содержание и ремонт общего имущества соразмерно своим долям в праве на общее имущество в соответствии со статьями 259.2 и 259.4 ГК РФ, если законным единогласным решением не установлен иной допустимый порядок.
4.7. ТСН не вправе поручать УО действия, направленные на сокрытие дефектов, фиктивную приемку, необоснованный отказ в документах, незаконное распоряжение общим имуществом или дискриминационное ограничение прав отдельного Собственника.

4.8. При продаже помещения прежний Собственник не отвечает за начисления за периоды после государственной регистрации перехода права. Новый Собственник получает права выгодоприобретателя по Договору с момента возникновения права собственности; его денежные обязанности определяются законом, действительными решениями собственников и применимыми договорами.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Размер платы за управление и эксплуатацию Здания, то есть платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества составляет 119,50 (сто девятнадцать рублей 50 копеек) за 1 кв. м площади помещения в месяц, с учетом всех применимых к УО налогов.
5.2. В указанную цену Договора в размере 119,50 руб./м² входит стоимость всего предусмотренного настоящим Договором регулярно выполняемого УО комплекса работ и услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества, включая аварийно-техническое и диспетчерское обслуживание, уборку и санитарное содержание, техническое обслуживание внутренних инженерных систем, расходных материалов и иные обычные расходы УО, необходимые для надлежащего содержания Здания в соответствии с перечнем выполняемых УО работ и услуг, приводимых в приложении 1 к Порядку внесения обязательных платежей и взносов.
5.3. В цену Договора в размере 119,50 руб./м² не включается стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества Здания, включая электрическую энергию, холодную и горячую воду, водоотведение, отопление общих зон и иные коммунальные ресурсы. Указанные расходы оплачиваются Собственниками дополнительно пропорционально площади принадлежащих им помещений путём внесения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества.
5.4. Индивидуальное потребление коммунальных ресурсов внутри конкретного помещения и иные индивидуальные услуги, оказываемые непосредственно конкретному Собственнику или пользователю помещения, в цену 119,50 руб./м² не входят и оплачиваются отдельно путём внесения ими платы за соответствующие предоставленные им коммунальные услуги, а индивидуальные услуги по соответствующим договорам и правилам.
5.5. Собственник (Пользователь) и Управляющая организация пришли к соглашению, что размер тарифов Управляющей компанией может быть проиндексирован (увеличен) не чаще I (одного) раза в год на величину не превышающую значение уровня инфляции.
Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные 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) ежемесячного тарифа рассчитывается Управляющей организации, 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 путём корректировки сумм, причитающихся с Собственника (Пользователя).
5.6. Исключение из цены Договора в размере 119,50 руб./м² отдельных работ, услуг, расходов, прямо включённых в неё настоящим Договором, а равно уменьшение объема или периодичности таких работ и услуг с последующим предъявлением их к дополнительной оплате, не допускается без предварительного одобрения собственниками помещений в установленном законом порядке.
5.7. Работы по планово-предупредительному текущему ремонту, капитальному ремонту, реконструкции Здания, выполняемые на основании решений общих собраний собственников

помещений за счёт соответствующих обязательных взносов в фонды текущего и капитального ремонта, формируемых в ТСН, и индивидуальные работы в помещении конкретного Собственника в цену Договора в размере 119,50 руб./м² не входят, если иное не будет утверждено собственниками. При этом работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту и аварийные работы по общему имуществу входят в цену. Сам по себе значительный размер расходов или замена отдельного изношенного элемента, участка трубы, кабеля, арматуры, элемента кровли либо иного узла не являются достаточным основанием для отнесения работы к капитальному ремонту. Удельный вес заменяемых элементов общего имущества в процессе проведения их текущего ремонта по аналогии закона с п.5.3 «Регламента работ по содержанию и текущему ремонту в многоквартирном доме», утв. Распоряжением ДЖКХ г. Москвы от 08.07.2021 N 01-01-14-155/21, не должен превышать следующие уровни: кровельные покрытия - 50%; остальные строительные конструкции Здания и внутренние инженерные системы и их оборудование - 15% их общего объёма в Здании.

5.8. Обязанность по внесению Управляющей организации платы по управлению и эксплуатации нежилого здания, платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, а также за коммунальные услуги возникает у Собственников (Пользователей) с даты начала действия настоящего Договора. Управляющая организация производит начисление данных видов платы и направляет собственникам и пользователям соответствующие платёжные документы не позднее 25-го числа месяца, следующего за расчётным. Оплата выставленного платёжного документа производится Собственником (Пользователем) в течение 10 (десяти) календарных дней с даты его направления Управляющей организацией. Оплата начисленной и указанной в платёжном документе суммы производится на расчётный счет УО. В случае принятия общим собранием собственников решения о заключении прямых договоров на предоставление им коммунальных услуг с соответствующими ресурсоснабжающими организациями и при условии акцепта данных решений этими организациями, плата за коммунальные услуги вносится на счета данных организаций на основании выставляемых ими платёжных документов.

6. СОХРАННОСТЬ ЗДАНИЯ, ПЛАНИРОВАНИЕ РЕМОНТОВ И ПРИЕМКА

6.1. Приоритетом управления являются предотвращение протечек, разрушения и коррозии конструкций, отказа систем пожарной безопасности, перегрузки и перегрева электросетей, аварий водоснабжения/водоотведения/отопления, лифтовых рисков, а также своевременное устранение причин ускоренного износа.

6.2. Исходный дефект, зафиксированный при приемке, освобождает УО только от ответственности за сам факт его возникновения до начала управления. УО сохраняет обязанность наблюдать за развитием дефекта, локализовать опасные последствия, предупреждать увеличение ущерба и своевременно инициировать ремонт.

6.3. Если УО в дальнейшем заявляет, что дефект существовал до начала управления, но он не включен в Реестр исходного состояния, УО обязана представить объективные доказательства его предшествующего существования. Отсутствие у УО предусмотренной Договором исходной фиксации учитывается при оценке доказательств не в ее пользу.

6.4. УО ежегодно формирует предложения по выполнению работ по планово-предупредительному текущему и, при необходимости, по капитальному ремонту на предстоящие три года с указанием элемента общего имущества или его части, текущего состояния, риска отказа/повреждения, рекомендуемого срока выполнения, предварительной стоимости и отнесения работ к планово-предупредительному текущему или капитальному ремонту с целью включения данных работ в соответствующие годовые Планы содержания и ремонта общего имущества в качестве его соответствующих разделов.

6.5.Плановые ремонтные работы с овеществленным результатом стоимостью свыше 100 000 руб., включая ремонтные работы на кровле, гидроизоляции, пожарных системах, лифтах,

основных электрических и трубопроводных системах принимаются комиссией с участием ТСН. УО заранее уведомляет о готовности к приемке не позднее чем за 2 рабочих дня.

6.6. Приемка ремонтных работ оформляется актом с приложением фото, измерений/испытаний, если они требуются, и исполнительной/гарантийной документации. Подписание акта не лишает ТСН и Собственников права ссылаться на скрытый недостаток, который не мог быть обнаружен при обычной приемке.

6.7. Если по результатам осмотра имеются замечания, в акте указываются конкретные дефекты и срок их устранения. УО не вправе требовать подписания «чистого» акта до устранения замечаний.

6.8. При обнаружении признаков, которые могут свидетельствовать о необходимости инструментального обследования или специализированной экспертизы, УО обязана письменно инициировать такое обследование. Если необходимость вызвана предполагаемым нарушением УО, вопрос оплаты разрешается по результатам экспертизы согласно разделу 7.

7. ВНЕСУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ КАЧЕСТВА РАБОТ И УСЛУГ УО

7.1. Настоящий раздел устанавливает договорную процедуру фиксации недостатков и их устранения без необходимости немедленного обращения в суд. Процедура не лишает ТСН или Собственника права на судебную защиту, обеспечительные меры, вызов экстренных служб или обращение в компетентный государственный орган.

7.2. Сообщение о выявленном недостатке вправе направить ТСН или любой Собственник. Такое сообщение должно содержать сведения, позволяющие определить характер и место выявленного недостатка, быть надлежащим образом оформлено и направлено УО посредством согласованных Договором официальных каналов связи, обеспечивающих регистрацию обращения и контроль за его рассмотрением.

7.3. Аварийная заявка регистрируется немедленно. Иная заявка — не позднее 2 часов в рабочее время либо до 10:00 следующего рабочего дня. УО направляет заявителю номер, категорию и предельный срок первичного реагирования.

7.4. Если УО не присвоила номер, но заявитель может подтвердить направление сообщения на предусмотренный Договором канал, обращение считается поданным в подтвержденные дату и время.

7.5. Совместный осмотр проводится: при аварийном событии — в рамках SLA; при существенном недостатке — не позднее 2 рабочих дней; при обычном — не позднее 5 рабочих дней, если более короткий срок не установлен Приложением № 3.

7.6. В акте совместного осмотра отражаются: место; фактическое состояние; фото/видео; предполагаемая причина; последствия и риск; применимый договорный стандарт; временная мера; срок устранения; необходимость экспертизы и перерасчета; позиции участников.

7.7. Если УО, надлежаще уведомленная об осмотре, не явилась либо отказалась участвовать/подписывать акт без конкретных замечаний, ТСН или Собственник вправе составить односторонний Акт недостатков по Приложению № 5. Для повышения доказательственной силы рекомендуется фото/видео с фиксацией даты и участие представителя ТСН, незаинтересованного Собственника либо специалиста, однако отсутствие свидетеля само по себе не делает акт недействительным.

7.8. Односторонний акт является согласованным Сторонами способом договорной фиксации фактов и подлежит рассмотрению УО по существу. Он создает опровержимую договорную презумпцию наличия зафиксированного состояния для целей претензионного урегулирования, но не предрешает оценку доказательств судом.

7.9. Односторонний акт должен быть надлежащим образом оформлен, содержать исчерпывающие сведения о выявленном недостатке, включая его характер, место и дату выявления, обстоятельства его обнаружения, а также подтверждающие материалы с обязательным приложением фотографий и (или) иных документов, позволяющих объективно установить

наличие и характер недостатка. УО вправе в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения надлежащим образом оформленного акта представить мотивированные возражения с изложением своей позиции и приложением подтверждающих документов.

7.10. Если мотивированные возражения в срок не представлены, УО считается не оспорившей зафиксированное состояние для целей договорного перерасчета и определения срока устранения. Это не препятствует УО представлять допустимые доказательства в суде, но риск отсутствия своевременной фиксации несет УО.

7.11. При споре о причине, технической природе, объеме или стоимости устранения существенного недостатка проводится независимая экспертиза/техническое обследование.

7.12. ТСН направляет УО перечень не менее трех независимых специалистов/организаций соответствующего профиля. УО в течение 2 рабочих дней выбирает одного. При молчании выбор делает ТСН. Эксперт не должен быть аффилирован с УО, ТСН или заявителем.

7.13. УО обязана предоставить эксперту доступ и документы в течение 2 рабочих дней с запроса. Необоснованное непредоставление УО документов, которые она обязана вести, учитывается при договорной оценке спорных обстоятельств не в ее пользу.

7.14. Заключение независимого эксперта является основанием для внесудебного расчета, плана устранения и распределения расходов. Сторона, не согласная с заключением, вправе в течение 5 рабочих дней заказать за свой счет повторное исследование у специалиста сопоставимой квалификации. При существенном расхождении двух заключений Стороны в течение 3 рабочих дней выбирают третьего эксперта; расходы на третьего эксперта первоначально делятся поровну и окончательно относятся с учетом его выводов.

7.15. Если экспертиза подтверждает, что недостаток полностью или преимущественно относится к зоне ответственности УО, УО возмещает разумные расходы на первую экспертизу и третьего эксперта в соответствующей доле. Если ответственность УО не подтверждена, расходы несет инициатор; при смешанной причине — пропорционально установленной ответственности.

7.16. После признания недостатка либо получения экспертного заключения УО обязана без дополнительной платы устранить относящийся к ее ответственности недостаток в срок Приложения № 3, акта или технически обоснованного графика.

7.17. Настоящим Договором прямо предусмотрено право Заказчика устранять недостатки своими силами или с привлечением третьих лиц и требовать от УО возмещения разумных необходимых расходов в случаях, предусмотренных статьями 397 и 723 ГК РФ.

7.18. Если УО не приступила к устранению подтвержденного недостатка в срок либо нарушила согласованный срок завершения, ТСН направляет последнее уведомление с дополнительным сроком, как правило 2 рабочих дня. После его истечения ТСН вправе привлечь третье лицо. При аварии или угрозе увеличения ущерба дополнительный срок не требуется.

7.19. Собственник вправе самостоятельно принять разумные неотложные меры по предотвращению непосредственного ущерба своему помещению или общему имуществу, если ожидание УО объективно увеличивает ущерб. Вопрос возмещения необходимых расходов решается по фактической причине и зоне ответственности.

7.20. При непредоставлении или ненадлежащем предоставлении конкретной части встречного исполнения Заказчик вправе, письменно уведомив УО, приостановить оплату соразмерной спорной части вознаграждения в пределах статьи 328 ГК РФ до устранения нарушения или урегулирования спора. Неоспариваемая часть оплачивается своевременно. Если по утвержденной модели расчетов УО выставляет начисления непосредственно Собственникам, уведомление ТСН о таком приостановлении распространяется на соответствующую расчетную часть прямых начислений: до урегулирования спора УО не учитывает ее как бесспорную просроченную задолженность и не начисляет на нее договорные санкции.

7.21. После возникновения у ТСН денежного требования к УО о возврате переплаты, возмещении подтвержденных расходов, неустойке или убытках ТСН вправе произвести зачет

встречных однородных требований при наличии условий статьи 410 ГК РФ путем направления УО заявления о зачете.

7.22. Подтвержденное непредоставление услуги, нарушение установленной периодичности или ненадлежащее качество влечет соразмерное уменьшение цены (перерасчет) по правилам Приложения № 6. Перерасчет не заменяет обязанность устранить недостаток и не исключает взыскание убытков и неустойки.

7.23. Если недостаток объективно затрагивает все Здание или общую систему, перерасчет соответствующей части платы применяется ко всем плательщикам. Если нарушение локально и качество услуги снижено только для определенной части помещений, перерасчет относится к затронутым плательщикам.

7.24. Итог по претензии оформляется письменным решением УО: требования удовлетворены / удовлетворены частично / отклонены, с мотивировкой, доказательствами, сроком устранения и расчетом перерасчета. Без экспертизы срок итогового ответа — 10 рабочих дней; с экспертизой — 3 рабочих дня после получения итогового заключения.

7.25. Фальсификация акта, подписи, журнала, времени заявки, фото/видео или сведений об исполнении является существенным нарушением Договора независимо от размера непосредственного имущественного ущерба.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УО, НЕУСТОЙКА, УБЫТКИ И СТРАХОВАНИЕ

8.1. УО отвечает за нарушение Договора в соответствии с законом и настоящим разделом, включая действия работников и привлеченных подрядчиков.

8.2. За просрочку устранения подтвержденного недостатка УО уплачивает ТСН неустойку в размере 0,1% общей месячной цены Договора за каждый день просрочки, но не более 20% общей месячной цены Договора по одному недостатку. Уплата неустойки не освобождает УО от устранения недостатка.

8.2.1. За нарушение установленного Договором срока оплаты оказанных УО услуг ТСН и/или собственник уплачивает в пользу УО неустойку в размере 0,1% от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства по оплате включительно. Уплата неустойки не освобождает ТСН от исполнения обязательства по погашению задолженности.

8.3. За нарушение аварийного срока прибытия/начала локализации, установленного Приложением № 3, УО и при наличии причинённого данным нарушением общему имуществу и или имуществу собственников или пользователей ущерба от данной задержки уплачивает 0,05% общей месячной цены Договора Здания за каждый полный час просрочки, максимум 20% общей месячной цены за одно событие. Неустойка не начисляется за период объективной невозможности доступа, доказанной УО.

8.4. За просрочку передачи технической документации, ключей, кодов и цифровых архивов после прекращения Договора УО уплачивает 5 000 руб. за каждый день, но не более 300 000 руб., без освобождения от обязанности передать документы.

8.5. Неустойка является зачетной: убытки взыскиваются в части, не покрытой соответствующей неустойкой, если иное не следует из императивной нормы.

8.6. УО поддерживает страхование гражданской ответственности за вред общему имуществу и третьим лицам с лимитом не менее 2 000 000 руб. на один страховой случай либо предоставляет иной согласованный ТСН эквивалент финансового обеспечения. Полис/условия предоставляются до начала управления и при каждом продлении.

8.7. УО не отвечает за сам факт возникновения скрытого строительного дефекта до начала управления, который не мог быть обнаружен при разумном исходном осмотре. После появления объективных признаков такого дефекта УО отвечает за своевременность диагностики, предупреждения, локализации и действий в пределах своей компетенции.

8.8. К форс-мажору не относятся отсутствие денег, персонала или запасных частей вследствие обычной организации деятельности УО; нарушение подрядчика; рост цен; обычные

для Москвы сезонные осадки/мороз; естественный износ, который УО должна была учитывать; известный, но не обработанный риск.

8.9. Сторона, ссылающаяся на непреодолимую силу, уведомляет другую Сторону без промедления и доказывает конкретную причинную связь между обстоятельством и невозможностью исполнения. УО продолжает все реально возможные аварийные и охранные действия; цена уменьшается соразмерно фактически непредоставленному исполнению.

9. ФИНАНСОВЫЙ КОНТРОЛЬ И ЗАКУПКИ

9.1. УО ведет обособленный аналитический учет доходов и расходов по Зданию, позволяющий отделить их от иных объектов УО.

9.2. По запросу ТСН не позднее 5 рабочих дней предоставляются реестр начислений/поступлений, счета поставщиков ресурсов, акты подрядчиков, сметы, коммерческие предложения и иные первичные документы, подтверждающие расходы, относимые к Зданию.

9.3. Аварийная закупка, проведенная без конкурентного сравнения, раскрывается ТСН не позднее следующего рабочего дня: причина срочности, поставщик, цена, объем и документы. Срочность не освобождает УО от обязанности доказать разумность цены.

9.4. УО не вправе дробить закупку или ремонт на несколько договоров/актов с целью обхода порога конкурентного сравнения по пункту 3.16.

9.5. Экономия УО на работах, входящих в твердую ставку, не допускает снижения обязательного качества или периодичности. Невыполненная обязательная работа не считается экономией и образует основание для перерасчета.

10. СРОК, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА, СМЕНА УО И ПЕРЕДАЧА ДЕЛ

10.1. Договор заключается на 1 (один) год с даты начала управления. В случае отсутствия письменного уведомления одной из Сторон о намерении прекратить Договор, направленного другой Стороне не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока его действия, Договор считается автоматически продленным на тот же срок и на тех же условиях

10.2. Продление возможно только на срок и на условиях, одобренных в порядке, требуемом законом и настоящим Договором. Продолжение фактического оказания отдельных аварийных услуг после окончания срока не означает согласия собственников на многолетнее продление.

10.3. Заказчик вправе отказаться от Договора в любое время в порядке пункта 1 статьи 782 и статьи 450.1 ГК РФ. При смене управляющего Заказчик по возможности указывает дату прекращения не менее чем за 30 календарных дней для безопасной передачи дел; это организационное правило не ограничивает право установить более раннюю дату при существенном нарушении, аварийном риске либо ином законном основании.

10.4. При немотивированном отказе от исполнения Договора Заказчик оплачивает надлежаще оказанное исполнение и фактически понесенные УО расходы в объеме, подлежащем возмещению по статье 782 ГК РФ, при условии их документального подтверждения и прямой связи с настоящим Договором. Упущенная выгода, плановая прибыль за оставшийся срок и обычные общехозяйственные расходы УО не включаются в расчет только по факту отказа со стороны УО от их включения в такой расчёт.

10.5. УО вправе отказаться от исполнения только при соблюдении пункта 2 статьи 782 ГК РФ — с полным возмещением Заказчику убытков, вызванных отказом. УО обязана уведомить о планируемом прекращении максимально заблаговременно, как правило не менее чем за 60 календарных дней. Несоблюдение указанного организационного срока не делает отказ невозможным, но учитывается при определении причиненных Заказчику убытков.

10.6. Существенными нарушениями УО для целей решения Заказчика о срочной смене УО являются, в частности: повторное нарушение аварийного SLA; фальсификация документов; системный отказ раскрывать финансовые/технические документы; незаконное распоряжение общим имуществом; двойное начисление после письменного требования исправить; отсутствие обязательных специальных разрешений для выполняемой деятельности; повторное

неустранение подтвержденных существенных недостатков; утрата страхования более чем на 10 календарных дней, если страхование предусмотрено пунктом 8.7.

10.7. Не позднее даты прекращения Договора УО передает следующему управляющему/ТСН оперативные ключи, коды и сведения, необходимые для безопасности. Полный комплект технической и финансово-эксплуатационной документации передается по акту не позднее 5 рабочих дней.

10.8. Передаются в том числе: технический архив; Реестр дефектов; журналы; история аварий; исполнительная и гарантийная документация; схемы; показания общих приборов учета; сведения о подрядчиках; открытые заявки; незавершенные работы; договоры, права по которым подлежат передаче/использованию новым управляющим; цифровые выгрузки в общедоступном формате.

10.9. УО не вправе уничтожать, закрывать доступ или удерживать документы в связи с денежным спором. Если оригинал по закону должен остаться у УО, следующему управляющему передается заверенная копия и обеспечивается доступ к оригиналу.

11. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ЗАЩИТА ОТ ОБХОДА РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

11.1. Правление, Председатель ТСН или УО не вправе без надлежащего решения собственников в пределах полномочий общего собрания собственников, определённых Уставом, единолично: исключать из Договора включенные в него работы, услуги или расходы; сокращать обязательный перечень работ; ухудшать SLA; снижать ответственность УО; предоставлять общее имущество третьим лицам; вводить новые обязательные платежи для всех Собственников; продлевать срок Договора сверх согласованного.

11.2. Дополнительное соглашение, содержащее изменение из пункта 11.1 без требуемого решения собственников, не должно применяться к Собственникам и общим расходам до получения надлежащего полномочия, даже если оно подписано от имени ТСН.

11.3. Дополнительное соглашение, изменяющее существенные условия Договора и требующее решения собственников, действительно только при наличии соответствующего решения собственников. Риск заключения соглашения при отсутствии необходимых полномочий определяется законом.

11.4. Изменения, улучшающие оперативную технику исполнения без увеличения цены и без уменьшения прав Собственников (например, контактный телефон, формат отчета, назначение ответственного) могут оформляться Сторонами без нового общего решения.

12. УВЕДОМЛЕНИЯ, ПРЕТЕНЗИИ И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

12.1. Официальные электронные адреса Сторон указываются в реквизитах. Электронное сообщение признается письменным уведомлением, если позволяет определить отправителя, содержание и дату отправки. Аварийные обращения дополнительно принимаются по круглосуточным каналам УО.

12.2. До обращения в суд по спору ТСН–УО Сторона направляет претензию, если обязательный претензионный порядок установлен законом или настоящим Договором. Общий срок ответа — 10 рабочих дней, если специальный срок раздела 7 не короче.

12.3. Претензионный порядок не препятствует немедленному обращению за обеспечительными мерами, предотвращением аварии, фиксацией доказательств или защитой жизни/здоровья.

12.4. Спор между ТСН и УО, подведомственный арбитражному суду, рассматривается Арбитражным судом города Москвы, если иная исключительная подсудность не установлена законом.

12.5. Настоящий Договор не ограничивает предусмотренную законом подсудность и процессуальные права Собственника, который не является стороной арбитражной оговорки.

12.6. Недействительность отдельного условия не влечет недействительность Договора в остальной части. Стороны заменяют такое условие максимально близким по законной экономической и технической цели.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Неотъемлемые части Договора: Приложение № 1 — состав общего имущества и исходное состояние; № 2 — минимальный перечень работ; № 3 — SLA; № 4 — ежемесячный отчет; № 5 — Акт недостатков; № 6 — правила перерасчета; № 7 — перечень раскрываемых документов.

13.2. Приложение или поле, которое УО обязана заполнить до начала управления, не может впоследствии использоваться УО как основание сократить свои обязанности из-за того, что оно осталось незаполненным по ее вине.

13.3. Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному для каждой Стороны; электронные копии всех Приложений размещаются в доступном ТСН архиве.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ

ЗАКАЗЧИК / ТСН «ГОСТИНИЧНЫЙ 8»	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ / ООО «МОСКОВСКИЕ ДВОРИКИ»
ОГРН 1217700267564 ИНН 9715402096, КПП 771501001 Адрес: 127106, г. Москва, Гостиничный проезд, д. 8, корп. 1 Официальный e-mail: tsn-gost8@mail.ru Банковские реквизиты: р/с 40703810038000018484, в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Председатель правления: _____ /Кияшко В.А./	ОГРН 1227700517110 ИНН 9715425880, КПП 771501001 Адрес: 127273, г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 2, помещ. 1 этаж р/с 40702810102580005460 в АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593, к/с 30101810200000000593 e-mail: mfzservis@mail.ru тел.: 8 (495) 729-35-37 Генеральный директор _____ /Мамаков С.А./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И РЕЕСТР ИСХОДНОГО СОСТОЯНИЯ

Приложение подлежит совместному заполнению и фотофиксации в течение 20 календарных дней с начала управления. Состав определяется законом и фактическим назначением объекта; таблица не исключает иной объект, который по закону является общим имуществом.

– фундаменты, несущие стены, колонны, перекрытия, балки, лестницы и иные общие конструктивные элементы;
– наружные стены, фасады, парапеты, общие двери/окна и иные ограждающие конструкции, обслуживающие более одного помещения;
– крыша, кровля, гидроизоляция, водостоки, воронки, примыкания и иные элементы отвода атмосферной воды;
– лестничные площадки, лестницы, коридоры, холлы, входные группы и иные места общего пользования;
– технические подвалы, этажи, помещения и зоны с общими коммуникациями/оборудованием;
– общие системы холодного/горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, насосные и соответствующие узлы;
– общие электрические сети, ВРУ/щиты, заземление, общее и аварийное освещение;
– лифты, шахты, оборудование и диспетчерская связь;
– системы пожарной сигнализации, оповещения, противодымной защиты, противопожарного водоснабжения и иные общие системы пожарной защиты;
– системы контроля доступа, общие слаботочные системы и общие средства диспетчеризации;
– земельный участок/прилегающая территория и элементы благоустройства — только в части, которая относится к общему имуществу или передана в управление на законном основании;
– иные объекты, предназначенные для обслуживания двух и более самостоятельных помещений/недвижимых вещей.

РЕЕСТР ИСХОДНОГО СОСТОЯНИЯ

№	Объект/система	Место	Состояние	Дефект/риск	Фото/документ	Мера/срок
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

Отказ УО зафиксировать очевидный дефект отражается в Реестре отдельной отметкой ТСН с приложением фото/видео.

Председатель правления:	Генеральный директор
_____ /Киящко В.А./	_____ /Мамаков С.А./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ

№	Работа/контроль	Минимальная периодичность
1	Аварийно-диспетчерская служба; прием и регистрация аварийных заявок	круглосуточно
2	Визуальный обход общих зон: опасные повреждения, вода, запах гари/канализации, освещение, проходы	не реже 3 раз в неделю
3	Технические подвалы/помещения: протечки, коррозия, состояние труб, арматуры, насосов, незаконное хранение	не реже 1 раза в неделю
4	Фундаменты и видимые несущие конструкции: трещины, деформации, следы намокания/коррозии	2 раза в год + внепланово после событий
5	Фасады, наружные стены, входные группы, парапеты, общие окна/двери	визуально ежемесячно; комплексно 2 раза в год
6	Перекрытия, лестницы, перегородки и внутренняя отделка общих зон: дефекты и опасные отслоения	2 раза в год; опасный дефект — немедленно
7	Кровля, примыкания, воронки/водостоки, признаки протечек	не реже ежемесячно; весна/осень комплексно; после сильных осадков/оттепели внепланово
8	Очистка кровли/водостоков от мусора, листьев, снега и наледи, если это необходимо для безопасного стока/эксплуатации	по фактической необходимости
9	Общие сети ХВС/ГВС/водоотведения: протечки, крепления, арматура, насосы, запах/подпор	визуально еженедельно; комплексно ежеквартально
10	Система отопления: осмотры, подготовка к сезону, контроль утечек/арматуры/насосов	до и после отопительного периода; в сезон еженедельно по ключевым узлам
11	Общие электрические щиты/ВРУ, следы нагрева, повреждения, запирание, маркировка	визуально ежемесячно; аварийные признаки немедленно
12	Измерения изоляции, защитного заземления и иные обязательные электроиспытания	в сроки обязательных требований и документации
13	Общее и аварийное освещение	проверка не реже 1 раза в неделю; замена неисправного по SLA
14	Вентиляция/дымоудаление и иные общие вентиляционные системы	по документации и обязательным требованиям; статус не реже ежеквартально
15	Системы пожарной сигнализации, оповещения, противопожарного водопровода, противодымной защиты	по обязательным регламентам; контроль общего статуса не реже ежемесячно
16	Эвакуационные пути и выходы: свободный проход, двери, запирание, знаки	не реже 1 раза в неделю

№	Работа/контроль	Минимальная периодичность
17	Лифты, шахты, машинные помещения, диспетчеризация	обслуживание по обязательным регламентам; связь/аварийное реагирование круглосуточно
18	СКУД, общие замки, домофонные/контрольные устройства, если входят в предмет	проверка ежемесячно; аварийная неисправность по SLA
19	Уборка общих коридоров/холлов/лестниц	в рабочие дни ежедневно; опасные загрязнения немедленно
20	Входные группы высокой интенсивности	не менее 1 раза в день; зимой/в дождь по фактической необходимости
21	Санитарное содержание общих зон, дезинсекция/дератизация	осмотр признаков ежемесячно; обработка по необходимости с контролем результата
22	Содержание территории, если законно входит в управление: мусор, проходы, покрытия, ограждения	визуально ежедневно в рабочие дни; работы по сезону
23	Снег/наледь на путях прохода и у входов	по мере образования до безопасного состояния
24	Организация накопления и вывоза ТКО из общих зон через законную схему регионального оператора	по графику договора с региональным оператором; переполнение не допускается
25	Снятие/фиксация показаний общих приборов учета и контроль аномального расхода	ежемесячно
26	Квартальный комплексный технический обход основных инженерных систем с протоколом	ежеквартально
27	Годовая комплексная оценка состояния Здания и трехлетний прогноз ремонтов	1 раз в год
28	Ведение Реестра дефектов, аварий, ремонтов, гарантий и подрядчиков	непрерывно
29	Ежемесячный отчет УО и реестр заявок	до 10-го рабочего дня следующего месяца

Если обязательный норматив, паспорт производителя, проект или выявленный риск требуют более частой проверки, применяется более частая периодичность. Периодичность не заменяет обязанность немедленно реагировать на известный опасный дефект.

Председатель правления: _____/Кияшко В.А./	Генеральный директор _____/Мамаков С.А./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
SLA — СРОКИ РЕАГИРОВАНИЯ И УСТРАНЕНИЯ

Кат.	Событие	Реагирование	Локализация / устранение
A1	Пожар, задымление, угроза жизни, признаки аварии конструкций	немедленная регистрация; экстренные службы по необходимости	немедленные меры безопасности/локализации; далее по техзаключению
A2	Прорыв общей внутренней сети, интенсивное затопление, активная протечка кровли	принятие ≤ 15 мин; выезд/прибытие как правило ≤ 1 ч	локализация как правило ≤ 2 ч либо максимально быстро технически возможно
A3	Полное отключение соответствующей критической внутренней инженерной системы/общей электроснабжения	принятие ≤ 15 мин; прибытие ≤ 1 ч	безопасное временное решение ≤ 4 ч, если технически возможно
A4	Неисправность пожарной системы, аварийного освещения или эвакуационного выхода	реагирование ≤ 1 ч	немедленная компенсационная мера; ремонт в кратчайший обязательный срок
B1	Неисправность лифта без угрозы людям	регистрация ≤ 30 мин	безопасная блокировка немедленно; ремонт по обязательному регламенту
B2	Неаварийная протечка/ неисправность внутренней инженерной системы	осмотр ≤ 1 рабочий день	обычно ≤ 3 рабочих дней либо письменный технический график
B3	Неисправность общего замка/СКУД/освещения	осмотр ≤ 1 рабочий день	≤ 2 рабочих дней
C1	Отделочный/санитарный/эстетический дефект общего имущества	осмотр ≤ 5 рабочих дней	≤ 10 рабочих дней либо согласованный ближайший план текущего ремонта
C2	Запрос документа	регистрация в день получения	выдача ≤ 3 рабочих дней, если иной срок не установлен Договором

Сроки являются договорным минимумом. Если закон, обязательный регламент или фактическая угроза требуют более быстрого действия, применяется более короткий срок.

Председатель правления: _____/Киянко В.А./	Генеральный директор _____/Мамаков С.А./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОТЧЕТ УО

1. Фактически выполненные работы: дата, место, объем, ответственный.
2. Реестр заявок: номер, время, категория, срок, факт исполнения и просрочки.
3. Реестр аварий/инцидентов, причин, мер и ущерба.
4. Выявленные дефекты: риск, временная мера, срок окончательного устранения.
5. Подрядчики: наименование, ИНН, предмет, цена, акт, гарантия; аффилированность.
6. Закупки свыше 20 000 руб. и конкурентные предложения для закупок выше договорного порога.
7. Плановые и фактические осмотры/ техническое обслуживание элементов внутренних инженерных систем.
8. Статус пожарной безопасности, лифтов, электроиспытаний и иных обязательных проверок.
9. Начисления по ставке 119,50 руб./м², перерасчеты и отдельные законные индивидуальные начисления, не входящие в цену Договора.
10. Общие ресурсы/ОДН: показания, объемы, счета поставщиков и подтверждение отсутствия двойного начисления.
11. ТКО: договорная схема с региональным оператором, период, объем/расчет и оплата в части общих расходов.
12. Неотложные внеплановые расходы: причина, документы и решение о финансировании.
13. Прогноз рисков и ремонтов на 3/12/36 месяцев.
14. Изменения технической документации, ключей/кодов, гарантий и ответственных лиц.

Формат: подписанный PDF + редактируемый XLSX/CSV для реестров начислений, заявок, дефектов и закупок.

Председатель правления: _____ /Киящко В.А./	Генеральный директор _____ /Мамаков С.А./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
АКТ О НЕДОСТАТКЕ / НЕНАДЛЕЖАЩЕМ КАЧЕСТВЕ

Дата и время фиксации	
Место/объект	
Заявитель и помещение	
Номер заявки / дата направления	
Категория A/B/C	
Фактическое состояние	
Какой стандарт/обязанность нарушены	
Последствия и риск	
Фото/видео/файлы	
Предполагаемая причина	
Временная мера	
Требуемый срок устранения	
УО приглашена: дата/канал	
Представитель УО явился / не явился	
Позиция УО	
Свидетель/специалист (при наличии)	
Подписи	

К одностороннему акту прикладываются подтверждение уведомления УО и имеющиеся материалы фиксации. Отказ УО подписать акт не препятствует направлению акта в претензионную процедуру.

Председатель правления: _____ /Киященко В.А./	Генеральный директор _____ /Мамаков С.А./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
ПРАВИЛА ПЕРЕРАСЧЕТА ПРИ НЕНАДЛЕЖАЩЕМ КАЧЕСТВЕ

6.1. При непредоставлении предусмотренной Договором работы или услуги, нарушении установленной периодичности либо ненадлежащем качестве цена подлежит соразмерному уменьшению за период и в объеме допущенного нарушения.

6.2.Размер перерасчета определяется исходя из характера нарушения, продолжительности, количественных характеристик непредоставленной или ненадлежащим образом оказанной услуги, а при необходимости — стоимости соответствующей работы или услуги по Договору, смете, сопоставимым рыночным данным либо заключению независимого специалиста.

6.3.Период нарушения исчисляется с подтвержденной даты его возникновения до фактического устранения. Если точная дата не может быть установлена вследствие отсутствия обязательного учета, журнала или контроля со стороны УО, учитывается наиболее ранняя документально подтвержденная дата проявления нарушения.

6.4.Перерасчет отражается в ближайшем расчетном документе после признания или установления недостатка. Излишне уплаченная сумма по требованию ТСН или соответствующего плательщика возвращается в течение 10 рабочих дней.

6.5. Перерасчет не освобождает УО от обязанности устранить недостаток и не ограничивает право требовать предусмотренную Договором неустойку и возмещение убытков.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
ДОКУМЕНТЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ РАСКРЫТИЮ И ПЕРЕДАЧЕ

- технический паспорт, имеющаяся проектная, исполнительная и эксплуатационная документация;
- акты приема-передачи общего имущества и технического архива;
- реестр оборудования, дефектов, аварий, осмотров, ремонтов и гарантий;
- договоры и счета ресурсоснабжающих организаций по общим ресурсам;
- договор/документы регионального оператора по ТКО в части общих расходов;
- договоры подрядчиков, сметы, коммерческие предложения, акты, счета, документы об оплате;
- документы о требуемых лицензиях, СРО, аттестациях и квалификации подрядчиков;
- документы по пожарным системам, лифтам, электроиспытаниям, вентиляции и иным обязательным проверкам;
- ежемесячные/годовые технические и финансовые отчеты;
- документы, подтверждающие утверждение собственниками цены 119,50 руб./м² и последующих изменений цены (при наличии);
- реестры начислений и перерасчетов в объеме, позволяющем проверить правильность расчетов без необоснованного раскрытия чужих персональных данных;
- предписания и акты надзорных органов и документы об исполнении;
- акты скрытых работ, исполнительные схемы, сертификаты и гарантийные документы;
- существенная переписка с подрядчиками/поставщиками по авариям, дефектам и гарантиям;
- архив заявок и диспетчерских событий в выгружаемом формате.

Документы предоставляются электронно. Допустимо скрыть данные, не относящиеся к проверке и защищаемые законом, но не стоимость, объем, срок, исполнителя, предмет, качество и факт выполнения оплачиваемой работы

Председатель правления: _____/Княшко В.А./	Генеральный директор _____/Мамаков С.А./