

ДОГОВОР №1

г. Москва

«01» марта 2018 года

Товарищество собственников недвижимости «ЛОФТ ГАРДЕН» (ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН»), именуемое в дальнейшем «Товарищество» в лице Председателя Правления Земляных Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «РЭДЭКС» (ООО «РЭДЭКС»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Фатеева Олега Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания членов Товарищества и собственников помещений в здании по адресу: г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д.13 (далее – «Здание»), протокол от «28» февраля 2018 г. № 6.

1.2. По данному Договору Товарищество, выступая от имени и в интересах всех собственников помещений в Здании, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях, поручает Управляющей компании выполнять работы и оказывать услуги по управлению Зданием, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Здания, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в Здании лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Зданием деятельность в соответствии с условиями Договора, а Управляющая компания обязуется выполнять вышеуказанные работы и оказывать услуги в отношении Здания и общего имущества Здания в интересах Товарищества, собственников и иных владельцев и пользователей помещений, в рамках настоящего Договора.

1.3. Оплату по настоящему Договору Управляющая компания получает от собственников и иных пользователей помещений на условиях настоящего Договора.

Собственники помещений и иные пользователи обязуются оплачивать услуги Управляющей организации по утверждённым в приложении № 3 к настоящему Договору тарифам. В случае не заключения каким-либо собственником, не являющимся членом Товарищества договора с Товариществом, такой собственник обязан производить оплату за оказанные услуги, в том числе и коммунальные по выставленному Управляющей компанией платежному документу, руководствуясь условиями настоящего Договора, поскольку условия настоящего Договора распространяются на всех собственников помещений в Здании.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий нахождения собственников, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, пользующихся и владеющих помещениями, надлежащего содержания общего имущества в Здании, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, осуществляющим права владения и пользования помещениями в Здании.

2.2. Состав общего имущества в Здании, в отношении которого осуществляется выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору, указан в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая компания по заданию Товарищества в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Здании, в соответствии и по тарифам, утвержденным в приложении №3 к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным законным владельцам, пользователям помещений по тарифам ресурсоснабжающих организаций.

Поскольку Здание в настоящее время не подключено к центральной отопительной системе тариф на предоставление услуг по отоплению и поставке горячей воды утверждается на общем собрании собственников, членов Товарищества. В случае если тариф на отопление и поставку горячей воды не будет утвержден на общем собрании собственников, членов Товарищества в разумные сроки, Управляющей компанией будут выставляться счета за оказанные услуги по отоплению и поставке горячей воды по тарифу из расчета затраченных ею средств для оказания указания коммунальных услуг. После подключения Здания к центральной отопительной сети тариф на оплату отопления и отпуск горячей воды будет формироваться исходя из тарифов ресурсоснабжающей организации. Товарищество обязуется оказывать содействие в вопросе оплаты

собственниками и иными пользователями помещений выполненных Управляющей организацией работ и услуг, в соответствии с условиями настоящего Договора.

Вопросы капитального ремонта Здания регулируются отдельным Договором.

2.4. В своей деятельности, при выполнении условий настоящего Договора, стороны руководствуются действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе Жилищным кодексом Российской Федерации, а также положениями настоящего Договора.

2.5. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в Здании принимаются общим собранием собственников помещений в Здании, общим собранием членов Товарищества в соответствии с его Уставом и решениями органов управления Товарищества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Здании в соответствии с условиями и целями настоящего Договора и приложений к нему, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и управлению Зданием, выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Здании, ежеквартально предоставляя отчет по ним до 15 числа месяца, следующего за месяцем, в котором оканчивается квартал. При этом Управляющая компания также предоставляет сведения о собранных и потраченных средствах.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- ж) вывоз мусора;
- з) ливнестоки

Для этого от своего имени Управляющая компания обязана заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

С 1 по 5 число месяца следующего за оплачиваемым организовывать получение данных по индивидуальным счетчикам коммунальных ресурсов.

В случае не предоставления или отказа предоставить показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг собственником или иными пользователем помещения в Здании в установленный настоящим пунктом срок, Управляющая компания рассчитывает стоимость коммунальных услуг исходя из имеющихся показаний за прошлые периоды, после предоставления сведений с индивидуальных приборов учета собственник вправе обратиться с заявлением о перерасчете платы за коммунальные услуги на основании предоставленных им сведений, а Управляющая компания должна произвести такой перерасчет.

3.1.4. Предоставлять услуги, указанные в приложении № 2 к настоящему Договору.

Услуги или работы, не включенные в приложение № 2 к настоящему Договору могут быть оказаны Управляющей компанией, на основании отдельного договора или дополнительного соглашения к настоящему Договору за отдельную плату.

3.1.5. Согласовывать с Товариществом заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, условиях и порядке оплаты данных услуг.

3.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.7. Информировать Товарищество о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено нормативами.

3.1.8. Информировать Товарищество об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Товарищество о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их

выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.10. В течение действия гарантийных сроков (сезонно-год) на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Товариществом в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая компания совместно с представителями Товарищества составили двухсторонний акт согласно которому будет установлено, что данные недостатки вызваны в следствии не надлежащего качества работ, выполненных Управляющей компанией.

3.1.11. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Здании.

3.1.12. Предоставлять Товариществу по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Зданием, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.13. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных систем Здания, оперативно устранять аварии.

3.1.14. Обеспечивать пользователей помещений в Здании информацией о телефонах аварийных служб путем размещения информации в подъездах Здания.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. В случае необходимости направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Здании или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору.

3.1.17. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Товарищества, вносить по согласованию с Товариществом в техническую документацию изменения, отражающие состояние здания, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.18. При поступлении предложений по использованию общего имущества собственников в здании не выдавать никаких разрешений без согласования с Товариществом.

3.1.19. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять Товариществу на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету фактических расходов) на предстоящий год по управлению зданием, содержанию и ремонту общего имущества в здании.

3.1.20. За 30 дней до расторжения настоящего Договора представить Товариществу отчет о выполнении условий Договора (в том числе сведения о собранных и потраченных средствах за весь период действия Договора), передать документы, связанные с управлением Зданием Товариществу или вновь выбранной управляющей организации.

После расторжения настоящего Договора представить Товариществу отчет о выполнении условий Договора (в том числе сведения о собранных и потраченных средствах за весь период действия Договора) за последние 30 дней.

Письменно уведомить Товарищество о наличии полученных и не израсходованных по Договору средств и перечислить не израсходованные средства по Договору в течение 10 дней после расторжения Договора на расчетный счет, указанный Товариществом.

3.1.21. Не допускать использование объектов общего имущества Здания в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.1.22. Оказывать содействие в проведении общих собраний собственников помещений в Здании и членов Товарищества.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Своими силами или с привлечением третьих лиц выполнять предусмотренные настоящим Договором работы, услуги, заключать договоры со специализированными предприятиями, имеющими установленные законом и иными нормативными правовыми актами соответствующие разрешения (лицензии или сертификаты). Управляющая компания, в случае привлечения к исполнению настоящего Договора специализированных предприятий или иных лиц, несет полную ответственность перед Товариществом за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств специализированными предприятиями.

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

3.2.3. Обращаться в суд с исками к собственникам и пользователям помещений по вопросам, связанным с взысканием задолженности, в случае невыполнения ими пункта 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В случае невнесения собственниками помещений платежей в сроки, указанные в пункте 4.4. настоящего Договора, Управляющая компания вправе начислять пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.2.5. Оказывать дополнительные услуги, оплата которых осуществляется собственниками по дополнительным соглашениям. Перечень дополнительных услуг и тарифы на них согласовываются с Товариществом.

3.2.6. Привлекать Товарищество для рассмотрения жалоб и заявлений, поступающих от собственников, связанных с исполнением положений настоящего Договора.

3.2.7. Заключать договоры на оказание дополнительных услуг в интересах Товарищества в соответствии с действующим законодательством.

3.2.8. Управляющая компания вправе частично или полностью ограничить поставку коммунальных ресурсов собственникам или пользователям помещений в случае просрочки оплаты коммунальных услуг сроком более чем на 2-а месяца без предварительного уведомления собственников помещений или арендаторов. Возобновление поставки коммунальных услуг производится после полного погашения задолженности и оплаты Управляющей компании за подключение помещения собственника к инженерной сети.

3.2.9. Не чаще 1 раза в год подавать на утверждение Товариществу для утверждения их на общем собрании Товарищества, тарифы на услуги, которые могут повышаться не более размера официальной инфляции РФ.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Передать Управляющей организации техническую документацию на Здание и иные документы, вновь полученные или измененные, связанные с управлением Зданием, по мере их поступления.

3.3.2. Передать Управляющей организации доверенность на право заключения договоров от имени Товарищества с организациями по вопросам, связанным с исполнением положений настоящего Договора.

3.3.3. Использовать помещения Здания по назначению. Содержать помещения, принадлежащие собственникам, с соблюдением действующих правил и норм.

3.3.4. Ежеквартально контролировать полноту и своевременность осуществления платежей собственниками помещений в здании. Получать списки должников и сумм долга.

3.3.5. Оказывать содействие в доступе в помещения, принадлежащие собственникам, должностным лицам предприятий, организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-тепло-водоснабжения и канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета.

3.3.6. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений Здания и совместно с Управляющей компанией принимать меры, установленные действующим законодательством, в случаях использования помещений не по назначению.

3.3.7. Производить переустройство и/или перепланировку помещений общего имущества с соблюдением требований законодательства, ставя в известность Управляющую компанию.

3.3.8. В помещениях собственников и в находящихся в общей долевой собственности помещениях Здания не производить переоборудование инженерных сетей, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей допустимые нормы; не подключать и не использовать не сертифицированные бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды; не нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг; не использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению (не производить слив воды из систем и приборов отопления).

3.3.9. Письменно в десятидневный срок извещать Управляющую компанию о смене Председателя Правления Товарищества.

3.3.10. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Здании.

3.3.11. Осуществлять контроль за использованием Управляющей компанией полученных от собственников и пользователей помещений платежей.

3.3.12. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей компанией правил и норм содержания и ремонта общего имущества Здания.

3.3.13. Согласовывать с Управляющей компанией сроки и объемы проведения строительных и ремонтных работ в Здании. Утверждать акты выполненных работ.

3.4. Товарищество вправе:

3.4.1. Проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния Здания с представителями Управляющей компании с составлением акта.

3.4.2. При выявлении недостатков в работе Управляющей компании Товарищество вправе требовать от Управляющей организации уменьшения платежей соразмерно не оказанным услугам, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.3. Получать информацию, связанную с выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную нормативными актами продолжительность.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора и размеры платы за помещение для собственников и пользователей устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому собственником помещению (согласно ст. 249,289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ).

4.2. Размер платы, включает в себя плату за услуги и работы по управлению Зданием, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Здании, согласно приложению № 2 к настоящему Договору.

Стоимость работ и услуг утверждается на собрании членов Товарищества или собственников помещений Здания.

Утвержденная стоимость работ и услуг становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

Управляющая компания вправе вносить предложения об утверждении новых тарифов на оказываемые ей услуги и работы, предложение направляется Товариществу для утверждения на общем собрании собственников помещений.

4.3. В случае если решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 4.2. настоящего Договора не принято Товариществом, то собственники оплачивают за содержание и ремонт общего имущества по ставкам, которые были установлены ранее, до момента утверждения новых тарифов.

4.4. Плата за помещение, коммунальные и иные услуги производится собственниками, арендаторами или иными пользователями помещений на расчетный счет Управляющей компанией ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании Единых платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией.

4.5. Оплата дополнительных услуг осуществляется Управляющей компанией на основании заявки Товарищества и предварительно согласованной до момента оказания услуг с ним сметы расходов на выполнение конкретных видов работ, услуг.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Управляющая компания несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.1.2. Ущерб, нанесенный собственнику по вине Управляющей компании, возмещается Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством.

5.2 Ответственность Товарищества:

5.2.1. Ущерб, возникший в результате умышленных действий (или по неосторожности) собственников либо третьих лиц, допущенных Товариществом или собственником к производству работ, возмещается в соответствии с действующим законодательством. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п. 3.3.7 Договора, Товарищество или собственник несут ответственность в соответствии с действующим законодательством за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в помещении.

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Товарищество несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.п.); действия внешних объективных факторов (военные действия) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

6.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в минимально возможные сроки известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТОВ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА

7.1. Товарищество по своей инициативе осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в Здании;
- проверки технического состояния общего имущества в Здании и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в Здании с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе визировать акты выполненных работ (услуг), тем самым согласовывая качество и объем выполненных работ или оказанных услуг;
- участия в приемке работ по подготовке здания к сезонной эксплуатации;
- привлечения для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Товарищества, оформленное в письменном виде.

При этом проведение контрольных мероприятий не должно препятствовать Управляющей компании исполнять обязательства по настоящему Договору.

Любые контрольные мероприятия со стороны Товарищества или собственников нежилых помещений относительно исполнения Управляющей окомпании своих обязательств в рамках настоящего Договора, должны осуществляться в присутствии представителя Управляющей компании.

7.2. Помимо вышеуказанных действий Товарищество вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль (Административно-техническая инспекция, Госпожнадзор (МЧС), санитарно-эпидемиологическая служба и другие), для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.3. В случае уклонения Управляющей компании от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Товарищество вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания членов Товарищества для принятия соответствующих решений с уведомлением Управляющей компании о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

7.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Товарищества, общему имуществу собственников помещений в Здании или имуществу лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются по соглашению Сторон, оформляются в письменном виде и подписываются полномочными представителями Сторон.

8.2. Настоящий Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут):

8.2.1. По соглашению Сторон путем подписания Сторонами «Соглашения о расторжении договора» в рамках действующего законодательства.

8.2.2. Товариществом в одностороннем порядке в случае принятия общим собранием собственников помещений в здании решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за 1 месяц до прекращения действия настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении Договора и копии протокола общего собрания.

8.2.3. Управляющей компанией в одностороннем порядке с уведомлением Товарищества за 1 месяц до момента прекращения Договора.

8.2.4. В случае несогласования на общем собрании новых тарифов на оказание услуг и работ или согласования собственниками помещений, Товариществом Управляющая компания вправе отказаться от исполнения настоящего договора с уведомлением за 1 месяц.

8.2.4. В случае ликвидации Товарищества.

8.3. При расторжении настоящего Договора Стороны подписывают акт сверки работ за тридцать дней до прекращения действия настоящего Договора.

8.4. Расторжение Договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, а в случае невозможности такого урегулирования – в судебных органах по месту нахождения Товарищества.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания. Срок действия настоящего Договора составляет один год с момента вступления в силу.

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

9.4. Все указанные в настоящем Договоре приложения подписываются полномочными представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

9.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложения:

Приложение № 1. «Состав имущества Здания» (на 2 стр.)

Приложение № 2. «Описание и содержание работ (услуг), оказываемых ООО «РЭДЭКС» (на 2 стр.)

Приложение №3. «Стоимость оказываемых услуг» (на 1 стр.)

Приложение №4. «Акт разграничения ответственности по обслуживанию общего имущества Здания по адресу: г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д.13.» (на 1 стр.)

Приложение № 5. Акт на подключение помещения к инженерным сетям (на 1 стр.)

Приложение № 6. Внутренние правила пребывания на территории комплекса «ЛОФТ ГАРДЕН» (на 3 стр.)

Приложение № 7. Правила открытия личного кабинета Собственника (на 1 стр.)

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН»	Управляющая компания
	ООО «РЭДЭКС»
Адрес: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д.13	Адрес: 105082, г. Москва, ул. Б.Почтовая, д.7, стр.1
ИНН 9718050861, КПП 771801001, ОГРН 1177746214920	ИНН 7701368162, КПП 770101001, ОГРН 1137746752197
	Банковские реквизиты: р/с 40702810700000015123 в ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК", к/с 30101810400000000555 БИК 044525555
Контактные данные: email: tsn_loftgarden@mail.ru	Контактные данные: Тел. 84996840119, email info@red-ex.ru

ОПИСАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ работ (услуг), оказываемых ООО «РЭДЭКС»

1. Благоустройство и санитарная очистка домовладения:

1.1. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, уборка мест общего пользования Здания:

а) уборка в зимний период:

- Подметание или ручная уборка (лопаты, скребки и т.п.) свежеснегавшего снега - 1 раз в сутки;

- уборка снега механизированным способом (по мере необходимости)

- посыпка территорий противогололедными материалами - (по мере необходимости);

- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

-

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;

- уборка территории на расстоянии до 3 м от фасада здания с наружной стороны (со стороны 1-й Рыбинской ул.) - 1 раз в сутки;

- уборка газонов - 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов - по необходимости;

- поливка газонов, зеленых насаждений - по необходимости;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в сутки;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев 1 раз в год;

1.2. Содержание помещений общего пользования, входящего в состав общего имущества:

- подметание полов во всех помещениях общего пользования - 1 раз в сутки;

- влажная уборка полов лестничных клеток и коридоров - 1 раз в сутки;

- протирка дверей, окон, подоконников, сметание пыли со стен - 2 раза в год;

- протирка пыли с колпаков светильников, эл. щитков, почтовых ящиков - 2 раза в год;

2. Содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов:

2.1. Проведение технических (профилактических) осмотров- постоянно:

2.2. Подготовка дома к сезонной эксплуатации- 2 раза в год:

а) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных помещениях - по необходимости;

б) мелкий ремонт кровли - по необходимости;

в) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях - по необходимости;

г) установка пружин или доводчиков на входных дверях - по необходимости;

д) ремонт труб наружного водостока - по необходимости;

2.3. Проведение планово- предупредительных ремонтов общего имущества (ремонт систем отопления, ХВС, ГВС, водоотведения, газоснабжения и электрооборудования, кровли и ограждающих конструкций) - по мере необходимости.

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации здания (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонков, устранение засоров), замена запорной арматуры, кранов - при наличии повреждений;

б) регулировка трехходовых кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

- в) прочистка канализационного лежака – при засорах;
- г) проверка исправности канализационных вытяжек - 1 раз в год;
- д) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах - 1 раз в год;
- е) частичный ремонт кровли – при наличии повреждений.

3. Обеспечение и содержание помещений (в том числе мест общего пользования Здания):

3.1. Содержание электротехнического оборудования мест общего пользования (в том числе освещение мест общего пользования)- постоянно:

- а) внутренних (находящихся внутри Здания) электрических сетей, в т.ч. сетей, питающих электроприемники помещений до входных зажимов электросчетчиков) в пределах установленных норм;
- б) ремонт электропроводки и электрооборудования в подъезде здания, а также в местах общего пользования – при наличии повреждений или неисправности;
- в) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки - 1 раз в 3 года;
- г) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств– по необходимости;
- д) техническое обслуживание ТП и кабельных сетей- 1 раз в квартал.

3.2. Дезинсекция, дератизация - не менее 2 раза в год.

3.3. Техническое обслуживание вентканалов- 1 раз в год.

4. Управление зданием:

4.1 Хранение и ведение технической документации на здание- постоянно:

- 4.1.1. Контроль за качеством выполнения работ специализированными организациями - постоянно;
- 4.1.2. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, контроль за соблюдением объемов и качества поставляемых ресурсов- постоянно;
- 4.1.3. Организация сбора и обработки платежей, взыскание задолженностей в рамках принятых полномочий - постоянно.

4.2. Взыскание задолженностей - постоянно:

- 4.2.1. Взыскание задолженностей за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт, а также оказание коммунальных и иных услуг, подлежащих оплате на счета Управляющей компании в досудебном порядке, а при наличии задолженностей более 2 месяцев по всем или любому из видов услуг и в судебном порядке - постоянно.
- 4.2.2. Взыскание задолженностей за Товарищество по оплате целевых и иных взносов и платежей, подлежащих оплате на счета ТСН в досудебном порядке, а при наличии задолженностей более 2 месяцев по всем или любому из видов платежей и взносов и в судебном порядке - постоянно.

Для ведения судебных процессов Товарищество предоставляет Управляющей компании соответствующие доверенности. Уплата задолженностей и процентов за пользование денежными средствами происходит должниками в пользу Товарищества. Данные услуги не подлежат дополнительной оплате со стороны Товарищества даже в том случае, если УК привлечет третьих лиц.

В пользу УК могут быть присуждены расходы по уплате госпошлины, судебные расходы и т.п., которые будут дополнительно взысканы судом с должников.



Приложение №3
к Договору №1 от «01» января 2018 г

Стоимость оказываемых услуг

Наименование услуг		Общая площадь помещений 11153,6 м2		
		Стоимость услуги в год	Стоимост ь услуги в месяц	Стоим ость услуг и на 1 м2 в месяц
1.	<i>Эксплуатационно-техническое обслуживание</i>	5414620	451218,33	40,45
	Техническое обслуживание инженерных систем	1446000	120500	10,80
	Персонал	1267200	105600	
	Материальное и техническое оснащение	178800	14 900	
	Техническое обслуживание и содержание здания,прилегающей территории	763300	63608,33	5,70
	Персонал	633600	52800	
	Материальное и техническое оснащение	129700,08	10808,34	
	Уборка внутренних помещений здания	1863520	155293,33	13,92
	Персонал	1267200	105600	
	Материальное и техническое оснащение	596320	49693,33	
	Уборка/благоустройство прилегающей территории	1341800	111816,67	10,03
	Персонал	1267200	105600	
	Материальное и техническое оснащение	74600	6216,67	
	Вывоз снега,очистка крыши			
2.	<i>Охрана (2 человека)</i>	1848000	154000	13,81
3.	Административно-управленческие расходы	3509760	292480	26,22
	Персонал	3389760	282 480	
	Материальное и техническое оснащение	120 000	10 000	
Итого плановые затраты		10772380	897698,33	80,49
Рентабельность				4,02
Итого стоимость обслуживания на 1м2				84,51

Стоимость услуг НДС не облагается, так как Исполнитель применяет упрощенную систему налогообложения, что подтверждается Информационным письмом (ФОРМА № 26.2-1) ИФНС №1 по г. Москве №02077 от 05.11.2013 г.



ВНУТРЕННИЕ ПРАВИЛА пребывания на территории комплекса «ЛОФТ ГАРДЕН»

Настоящие Внутренние правила (далее по тексту "Правила") являются официальным внутренним документом **Комплекса «ЛОФТ ГАРДЕН»** (далее по тексту «Комплекс»), расположенного по адресу: г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д.13 и обязательны для соблюдения всеми его «Собственниками», а также любыми другими лицами, постоянно либо временно использующими недвижимое имущество на территории Комплекса для целей проживания, работы, включая гостей, посетителей и приглашенных лиц.

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов пользования помещениями и имуществом общего пользования на территории Комплекса **на основе принципов самоорганизации Собственников.**

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо.

1.3. Каждый Собственник обязан прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, арендаторов, соседей, лиц, временно находящихся на территории Комплекса.

1.4. Собственники должны прилагать максимум усилий для отсутствия конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия Собственников не должны нарушать законных прав и интересов иных жителей Комплекса.

1.5. Собственники обязаны заблаговременно предупреждать Службу охраны Комплекса о предстоящих визитах гостей с целью своевременного оформления пропуска.

2. Внешний вид Комплекса, мест общего пользования, территории.

Внешний облик Комплекса является общим достоянием всех собственников и иных пользователей помещений и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания.

2.1. Каждый Собственник обязан обеспечивать пристойный внешний вид своего помещения таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой и соответствовал архитектурному проекту.

2.2. Собственники обязаны согласовывать с Товариществом и в случаях, определенных Договором, с Управляющей компанией, планируемые работы на территории Комплекса, связанные с размещением вывесок, рекламных щитов, реконструкцией или новым строительством, не предусмотренным Проектом. Процедура согласования преследует исключительно цели соблюдения общей концепции застройки и интересов собственников.

2.3 На всех открытых частях стен зданий Комплекса категорически запрещается устанавливать антенны и иные устройства и конструкции, изменяющие фасад здания.

2.4. Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в кабинах лифтов, на любых иных поверхностях мест общего пользования кроме определенных для этого мест – специально оборудованной доске объявлений. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства РФ.

2.5. Запрещается оставлять надписи и рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых других, не предназначенных для этого, поверхностях.

2.5. Устанавливать дополнительные двери возможно только с согласия собственников иных помещений и с обязательным согласованием с Управляющей компанией.

3. Пользование дорогами (проездами) на территории Комплекса

3.1. Дороги (проезды) на территории Комплекса предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта.

3.2. Запрещается проезд, остановка, парковка транспортных средств на территории Комплекса, уложенной брусчаткой, кроме автовышек и вывоз снега в зимний период.

3.3. Проезд по территории Комплекса грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

3.4. В исключительных случаях (по согласованию с Комендантом) возможен проезд и недолгое нахождение на территории Комплекса грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Комплекса, а также для обеспечения процесса строительства.

3.5. Водители, паркующие автомобили на территории Комплекса, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

3.6. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории скоростной режим: не более 10 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории Комплекса может осуществляться только при наличии пропуска и с целью въезда – выезда

3.7. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта на территорию Комплекса осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 18.00 по пропуску, выдаваемому Комендантом.

4. Мусор и отходы

4.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющая компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

4.2. На территории Комплекса запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять МОПы, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.

4.3. Запрещается размещать в местах общего пользования личные вещи, оборудование, строительные материалы, иное имущество, строительный и бытовой мусор, создающие препятствия для прохода людей и проезда автотранспорта.

4.4. В случае нарушения требований п.4.2 настоящих Правил лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть кратчайшие возможные сроки ликвидированы совершеннолетним лицом, несущим ответственность за нарушителя в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.5. Бытовой мусор и пищевые отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры, расположенные в специально отведённых местах комплекса.

4.6. Мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер Собственником таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.

4.7. Контейнеры для мусора закупаются и устанавливаются Управляющей компанией централизованно.

5. Уборка территории Комплекса

5.1. Запрещается разводить костры на территории Комплекса.

5.2. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание) осуществляется Управляющей компанией, либо специализированной

организацией, с которой Управляющая компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

5.3. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров, МОПов осуществляется дворниками, уборщиками, привлекаемыми Эксплуатирующей компанией, согласно установленному графику.

6. Домашние животные

Домашние животные – друзья человека. Они помогают нам чувствовать близость к природе, испытывать чувство привязанности, весело отдыхать и снимать напряжение после рабочего дня. Однако содержание домашнего любимца накладывает на его хозяина серьезную ответственность.

6.1. Собственник, в помещении которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей комплекса и их имущества, а также тишину и порядок.

6.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).

6.3. Разрешается осуществлять выгул домашних животных только на поводке. Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра.

6.4. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убрать экскременты своего питомца с общественных территорий.

6.5. Категорически запрещается утилизировать в общедомовую канализационную сеть содержимое туалетов-лотков.

7. Контроль за шумом

Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей.

7.1. На территории Комплекса все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 23-00 до 7-00) время, а также в выходные и праздничные дни круглосуточно, когда жители Комплекса отдыхают.

7.2. Контроль за шумом осуществляется самими жителями.

7.3. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни, за исключением работ по благоустройству и озеленению.

7.4. В случае проведения шумных мероприятий в своих помещениях в не оговоренный настоящими Правилами период времени, Собственник обязан предупредить соседей и Управляющую компанию о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 7 дней.

8. Рассмотрение жалоб

8.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Собственник или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в Управляющую компанию. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.

8.2. Управляющая компания Комплекса обязана рассмотреть и принять решение в пределах своих полномочий по жалобе в течение 10 дней с момента ее поступления.

9. Ответственность за несоблюдение Правил

9.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории Комплекса в помещении Собственника, лежит на Собственнике.

9.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Управляющая компания имеет право накладывать штрафы, а также применять другие санкции к Пользователям, на которых лежит ответственность за нарушение Правил.

9.3. Процедура наложения штрафных санкций:

9.3.1. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом, составленном работниками УК с участием любого незаинтересованного собственника комплекса, с указанием даты и времени совершения нарушения, а так же подтверждением нарушения подписью свидетеля (если имеется).

9.3.2. Нарушителю выдается официальное предупреждение о несоблюдении настоящих Правил.

9.3.3. При повторном случае несоблюдения настоящих Правил, на нарушителя налагаются штрафные санкции в размере 5 000 рублей. Данная сумма штрафа включается в ежемесячную квитанцию на оплату.

9.3.4. Средства, полученные Управляющей компанией в результате наложения штрафных санкций, направляются на благоустройство территории Комплекса

Товарищество



Управляющая компания

