Общество с Ограниченной Ответственностью

«ТСЖ Столица»

127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 18 тел./факс 8(499) 972-10-82

Общие сведения о многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Москва, Кочновский проезд, д. 4, корп. 1.

В соответствии с п.3 пп.в Постановления Правительства РФ №731 от 23.09.2010г.; согласно приказу Минстроя России от 22 декабря 2014 года № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»

Форма 2.1

№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
1.	**Дата заполнения/внесения изменений**	-	09.01.2018
Сведения о способе управления многоквартирным домом			
2.	Документ, подтверждающий выбранный способ управления (протокол общего собрания собственников (членов кооператива))	-	Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений №01-2-17 от 04.12.2017г.
3.	Договор управления	-	прилагается
Сведения о способе формирования фонда капитального ремонта			
4.	Способ формирования фонда капитального ремонта	-	не определен
Общая характеристика многоквартирного дома			
5.	Адрес многоквартирного дома	-	г.Москва, Кочновский проезд, д. 4, корп. 1
6.	Год постройки / Год ввода дома в эксплуатацию	-	2008
7.	Серия, тип постройки здания	-	индивидуальный проект
8.	Тип дома	-	многоквартирный
9.	Количество этажей:	-	
10.	- наибольшее	ед.	34
11.	- наименьшее	ед.	34
12.	Количество подъездов	ед.	8
13.	Количество лифтов	ед.	25
14.	Количество помещений	ед.	1024
15.	- жилых	ед.	992
16.	- нежилых	ед.	32
17.	Общая площадь дома, в том числе:	кв.м.	134 964,00
18.	- общая площадь жилых помещений	кв.м.	103 563,00
19.	- общая площадь нежилых помещений	кв.м.	4 408,20

20.	- общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества	кв.м.	26 992,80
21.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом	-	отсутствует
22.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	22800
23.	Площадь парковки в границах земельного участка	кв.м.	1689
24.	Факт признания дома аварийным	-	нет
25.	Дата и номер документа о признании дома аварийным	-	нет
26.	Причина признания дома аварийным	-	нет
27.	Класс энергетической эффективности	-	D
28.	Дополнительная информация	-	Индивидуальное название ЖК "Аэробус"
Элементы благоустройства			
29.	Детская площадка	-	имеется
30.	Спортивная площадка	-	имеется
31.	Другое	-	площадка для выгула собак, малые архитектурные формы,

Генеральный директор
ООО "ТСЖ Столица" **Э.Б. Белова**

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 3-27-2

г. Москва «23» 09 2019 г.

_____,

собственник помещения (Будущий собственник) жилого помещения, общей площадью _____ кв.м., №412 этаж ___, расположенного по адресу: г. Москва, Кочновский проезд, дом 4, корпус 1 (далее – Помещение), именуемый в дальнейшем – **«Собственник»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТСЖ Столица» (Сертификат соответствия Региональной системы добровольной сертификации жилищно-коммунальных услуг в г. Москве от 25.06.2012 г. № 7.У1.52.12, Свидетельство о внесении в единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы № 17-25-03-08-1-2447), в лице заместителя управляющего Жилого комплекса «Аэробус» Замотаевой Евгении Евгеньевны, действующей на основании доверенности от _____, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»,** с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №3 к настоящему Договору.

Правовое регулирование настоящего Договора, до государственной регистрации права собственности на помещение, осуществляется Гражданским кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами РФ, а после нее и Жилищным кодексом РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1 выполнение работ и оказание услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных в Приложении №2 к настоящему Договору, с даты принятия Многоквартирного дома в управление и эксплуатационное обслуживание с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные вида работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту;

2.1.2. осуществление самостоятельного выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за счет Собственников;

2.1.3. представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом;

2.1.4. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), а также согласованных Сторонами прочих услуг;

2.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6. осуществление по поручению Собственника своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, перерасчета платежей Собственников за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, Коммунальным услугам (ресурсам), дополнительным услугам, единовременных взносов, а также платежей согласованных Сторонами прочих услуг, и перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, Коммунальные услуги (ресурсы) и прочие услуги;

2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав Собственников как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.1.9. подготовка и предоставление Собственникам предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту;

2.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания и Текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества и предоставление их Собственникам;

2.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов, целевых взносов для каждого Собственника;

2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной документации на Многоквартирный дом (в т.ч. на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты Общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) дней обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.15. выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 (тридцати) дней с момента получения запроса от Собственника;

2.1.16. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.17. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;

2.1.18. подготовка и предоставление Собственникам предложений по вопросам модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.20. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.21. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание и Текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.1.22. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом в соответствии с решениями Собственников;

2.1.23. выполнение иных функций в соответствии с решением Собственников;

2.1.24. оказание прочих услуг Собственникам по соглашению Сторон.

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов исполнительной власти г. Москвы, а в их отсутствии установленными Правительством РФ и федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственника в течение срока действия настоящего Договора с периодичностью предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами.

2.3.Собственник поручает Управляющей компании произвести страхование и регистрацию лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, в органах Ростехнадзора, а Управляющая компания принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени и за счет Собственников.

2.4. С целью исполнения Управляющей Компанией настоящего Договора, Собственник соглашается на обработку Управляющей компанией его персональных данных (паспортные данные, место жительства, контактные номера телефонов, семейное положение, реквизиты свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение и др.).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая компания обязана:**

3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора;

3.1.2. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, перерасчета и перечисления платежей Собственников за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, Коммунальные услуги (ресурсы), единовременных взносов, а также платежей за прочие услуги, контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств.

3.1.3. Не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные Собственника без согласия Собственника или наличия иного законного основания. При обработке персональных данных Собственника, принимать необходимые правовые, организационные и технические меры или обеспечивать их принятие для защиты персональных данных Собственника от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий в отношении персональных данных Собственника.

3.2. **Управляющая компания вправе:**

3.2.1. выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, Коммунальные услуги (ресурсы) дополнительные услуги, а также прочие услуги самостоятельно, любо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.5. до государственной регистрации права Будущего собственника на Помещение совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора;

3.2.6. после государственной регистрации права Будущего собственника на Помещение совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора;

3.2.7. в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, Коммунальные и прочие согласованные сторонами услуги;

3.2.8. представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.9. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками, в порядке и размерах, определенных решением общего собрания Собственников;

2.2.10. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию, Текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, связанным с Управлением Многоквартирным домом.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора, тем самым осуществив обязанность по выбору способа управления своим Многоквартирным домом;

3.3.2. в установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить Плату за помещение, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, предусмотренные в Приложениях № 4, 5 к настоящему Договору, единовременные взносы, а также за согласованные Сторонами прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. своевременно и в полном объеме вносить предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи;

3.3.4. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.5. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.7. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.8. соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.9. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности заранее согласовывать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;

3.3.10. проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ. Предоставить в Управляющую компанию документы, подтверждающие проведенное переустройство или перепланировку Помещения, а также документы, свидетельствующие об изменении общей площади Помещения не позднее 30-ти дней с даты их получения;

3.3.11. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.12. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.13. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника и Будущего собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.14. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.15. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное в нем число и время в Управляющую компанию;

3.3.16. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.17. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.18. в течении 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки, а также в случае проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения в течении 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать в Управляющую компанию копию плана БТИ на Помещение;

3.3.19. при отчуждении Помещения третьим лицам, либо уступке прав по договору о приобретении Помещения способствовать заключению Управляющей компанией с ним договора управления на условиях настоящего Договора.

3.4. **Собственник вправе:**

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий;

3.4.3. требовать от Управляющей компании в установленном порядке перерасчета Платы за жилое помещение в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию, и Текущему ремонту перечню, составу и периодичности;

3.4.4. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору путем запроса у Управляющей компании информации об исполнении обязательств по настоящему Договору;

Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг (в т.ч. не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их места положения в составе инженерных сетей и демонтажем);

3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6. после государственной регистрации права собственности на Помещение осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Плата за жилое помещение, коммунальные и дополнительные услуги, подлежащая внесению Собственником, включает в себя: коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, электроэнергия), работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (электроснабжение помещений общего пользования и электрического оборудования; вода на ОДН), услуги по благоустройству, услуги по управлению многоквартирным домом и охранные услуги. Размер платы устанавливается в Приложении № 4.

4.2 Плата за дополнительные услуги, подлежащая внесению Собственником на период проведения ремонтно-строительных работ в Помещении до подписания Акта ввода Помещения в эксплуатацию, включает в себя: взнос, связанный с повышенной нагрузкой на инженерные сети в связи с проведением ремонтно-строительных работ, осуществление технического надзора за проведением ремонтно-строительных работ, услуги по вывозу КГМ (крупногабаритный мусор, строительный мусор). Цены на указанные дополнительные услуги устанавливается в Приложении № 5.

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

4.4. Собственник, ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в установленном настоящим Договором размере на основании выставляемых ему платежных документов вносит плату на расчетный счет Управляющей компании.

4.5. Собственник считается пребывающим в жилом помещении с даты начала ремонтно-строительных работ в жилом помещении.

В случае отсутствия индивидуальных приборов учета (ИПУ), при временном отсутствии Собственника в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд, Управляющая компания осуществляет перерасчет платы за водоснабжение и водоотведение на основании письменного заявления Собственника (с приложением документов, подтверждающих его временное отсутствие), поданного в течение месяца после окончания периода отсутствия. Перерасчет размера платы производится пропорционально количеству дней временного отсутствия Собственника, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия и день прибытия.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.3. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей, Управляющая компания вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени). При предъявлении Управляющей компанией указанного требования, Собственник обязан уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа.

5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт Общего имущества многоквартирного дома, а также не несет ответственность за ненадлежащее содержание Общего имущества, если Собственники не профинансировали его содержание и ремонт.

5.5. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние Общего имущества, которое [illegible] до момента заключения настоящего Договора.

5.6. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в Помещениях Собственников;
- использованием Собственников Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственников своих обязательств установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (скрытые строительные недоделки, вандализм, поджог, кража и пр.).

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления Многоквартирным домом.

6.2. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом передаются Будущим собственником (Собственником) и возникают у Управляющей компании с даты передачи Застройщиком Многоквартирного дома в управление и эксплуатационное обслуживание Управляющей компании.

На основании ч. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения Договора в период с даты подписания Акта.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники и Будущие собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество в соответствии с п.3.2.9. настоящего Договора.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы и не влекут правовых последствий.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.
3. Термины и определения.
4. Цены и тарифы на жилищно-коммунальные и дополнительные услуги.
5. Цены на дополнительные услуги (на период проведения ремонтно-строительных работ до подписания Акта ввода Помещения в эксплуатацию).

Будущий собственник (Собственник):

[illegible]
Дата рождения [illegible]
Паспорт серия [illegible] номер [illegible]
[illegible]
[illegible] к/п [illegible]
ИНН (при наличии) [illegible]
Контактные телефоны/факс [illegible]
E-mail [illegible]
Адрес преимущественного проживания
(для направления корреспонденции) [illegible]
[illegible]

[illegible] /[illegible]

Управляющая компания:
ООО «ТСЖ Столица»
127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 18
ИНН/КПП 7707646923/770701001
р/с 40702810000040001431
к/с 30101810600000000685
в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г. Москва
БИК 044525685

Заместитель управляющего ЖК «Аэробус»

_____ /Е.Е. Замотаева/

М.П.

Приложение № 1 к договору управления
от 22.09.2018 г. № 3-27-2

ПЕРЕЧЕНЬ
Общего имущества в Многоквартирном доме

1. Межквартирные лестничные площадки
2. Вестибюли
3. Крыльцо
4. Тамбуры
5. Подъезды
6. Лестницы
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы «черной» лестницы)
8. Лифтовые холлы
9. Лифты
10. Эскалаторы
11. Лифтовые и иные шахты
12. Коридоры
13. Технические этажи
14. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)
15. Крыши
16. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома
17. Служебные помещения
18. Кладовые
19. Подсобные помещения
20. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения
21. Прилегающий земельный участок в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки
22. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке
23. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме

Будущий собственник (Собственник):

ООО «ТСЖ Столица»
заместитель управляющего ЖК «Аэробус»

_____ /Е.Е.Замотаева/

М.П.

Приложение № 2 к договору управления
от 22.06.2018 г. № 3-27-2

Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.

1. **Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.**
2. **Перечень работ услуг, связанных с содержанием Общего имущества в нем.**

2.1. Содержание Общего имущества.

2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

2.1.2. Проведение профилактических работ не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.

2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.

2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.1.5. Дератизация и дезинсекция.

2.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, эскалаторов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.

2.1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.

2.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.

2.1.9. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, тепловые завесы), в том числе лифтов, эскалаторов, систем видеонаблюдения и коллективных (общедомовых приборов) учета.

2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

2.2.2. На оборудовании относящемуся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, теплоотдающих приборов.

2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

2.2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.2.5. Обслуживание системы дымоудаления и пожаротушения.

2.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

2.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.

2.3.2. Осмотр и очистка стволов мусоропроводов, уборка и мойка мусороприемных камер, очистка приемных клапанов мусоропроводов.

2.3.3. Организация сбора, вывоза ТБО.

2.3.4. Организация сбора, вывоза и утилизации люминесцентных ламп

2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- подметание территории, уборка мусора, листьев, песка;
- уход за газонами и зелеными насаждениями, полив территории;
- прочистка решеток ливневой канализации;
- восстановление дорожек и площадок без асфальтового покрытия;

2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период:

- уборка территории от снега, сгребание свежевыпавшего снега к местам складирования;
- обработка тротуаров антигололедными реагентами;

3. **Перечень работ услуг, связанных с текущим ремонтом Общего имущества в нем.**

3.1. Фундаменты.

3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

3.1.2. Восстановление приямков, частичное восстановление цементной стяжки.

3.2. Стены и фасады.

3.2.1. Устранение выбоин и трещин на поверхности фасада.

3.2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

3.3. Крыши.

3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.

3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

3.4. Оконные и дверные заполнения.

3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

[illegible] и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

[illegible]ницы, переходные балконы (козырьки) над входами в подъезды.

[illegible]делка выбоин, трещин ступеней и площадок.

[illegible] Частичная замена и укрепление металлических перил.

[illegible]3. Ремонт отдельных элементов козырьков над входами в подъезды и над балконами верхних этажей.

3.6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

3.6.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, [illegible] отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, ревизий.

3.6.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, [illegible]ликвидация засоров.

3.6.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухозаборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры.

3.6.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

3.6.5. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

3.7. Система электроснабжения.

3.7.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

3.7.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

3.7.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

4. Охрана

4.1. Обеспечение круглосуточной охраны Общего имущества;

4.2. Охрана производится путем контроля за осуществлением пропускного режима, патрулирования территории Многоквартирного дома, наблюдением за техническими средствами охраны (пожарно-охранная сигнализация, система видеонаблюдения), физическими барьерами (ограждением).

4.3. При оказании услуг охраны сотрудники охраны должны быть в форменной одежде, иметь при себе паспорт, удостоверение личности охранника, на левом нагрудном кармане бейдж, при этом должны вести себя с Собственниками и посетителями корректно, не допускать конфликтных ситуаций.

4.4. Бдительно нести службу, смело и решительно пресекать противоправные действия любых лиц, направленные на нанесение ущерба Общему имуществу, а также имуществу граждан, находящихся на территории.

4.5. Сотрудникам охраны запрещено:

- отвлекаться от выполнения своих обязанностей (читать, смотреть телевизор, разговаривать с посетителями и сотрудниками администрации и посетителями по вопросам, не касающимся выполнения своих служебных обязанностей, выполнять просьбы и поручения не связанные с режимом охраны);
- отключать сигнальные приборы, автономную пожарную и охранную сигнализацию;
- отлучаться из помещения поста, кроме случаев, связанных с выполнением обязанностей по охране объекта;
- допускать в Многоквартирный дом лиц, не имеющих на то право;
- отдыхать и принимать пищу в неустановленное время;
- находиться на территории Многоквартирного дома в нетрезвом состоянии.

4.6. Сотрудники охраны имеют право:

- требовать от Собственников и посетителей выполнения правил пропускного режима на территории Комплекса;
- производить изъятие пропусков с истекшим сроком действия, у рабочих строительных бригад находящихся в состоянии алкогольного либо наркотического опьянения, а также улиц совершающих противоправные действия;
- регулировать размещение транспортных средств, находящихся на территории Комплекса.

Будущий собственник (Собственник):

ООО «ТСЖ Столица»
заместитель управляющего ЖК «Аэробус»

_____ / Е.Е. Замотаева /

М.П.

Приложение № 3 к договору управления
от 22.02.2018 г. № 3-27-2

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

Общее имущество - Общее имущество в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Кочновский проезд, дом 4 - принадлежащее собственникам (Будущим собственникам) помещений, на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества по адресу: г.Москва, Кочновский проезд, дом 4, в котором отдельные части предназначены для жилых или иных целей (Помещения) находятся в собственности (будущей собственности) лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в Общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Будущий собственник – лицо, которое будет иметь право собственности на Помещение в Многоквартирном доме на основании договора №_____ от __.__._____ г., заключенного с ООО «Инвест-Юнион».

Коммунальные услуги – предоставляемые Собственникам и Будущим собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника, Будущего собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов исполнительной власти г. Москвы, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, иных объектов, относящихся в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору к Общему имуществу. Перечень работ по текущему ремонту определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Плата за жилое/нежилое помещение – платеж, взимаемый с Собственника и Будущего собственника за коммунальные услуги, услуги и работы по управлению многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренные п. 2.1.1.-2.1.21. и Приложением №2 настоящего Договора.

Доля участия Собственника – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственников за коммунальные услуги, работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, дополнительные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно - технической документации на Многоквартирный дом.

Доля участия Будущего собственника – определяет его долю в общем объеме платежей за коммунальные услуги, работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту Общего имущества в нем, другие работы и услуги, а также в иных общих расходах. Доля участия Будущего собственника определяется как соотношение общей площади Помещения, право на которое будет принадлежать Будущему собственнику к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. Для расчета Доли участия Будущего собственника до завершения строительства и проведения БТИ обмеров Помещений используются данные об общей площади Помещений в соответствии с проектной документацией, а после проведения БТИ обмеров Помещений – в соответствии данными технической инвентаризации.

Управление Многоквартирным домом – совершение действий, направленных на обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания, обеспечения Содержания и ремонта и организацию обеспечения Собственников (Будущих собственников) коммунальными и прочими услугами от имени и за счет Собственников (Будущих собственников).

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные ресурсы (услуги) Будущим собственникам, Собственникам и лицам пользующимся помещениями Собственника.

Обслуживающие организации – организации оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию и Текущему ремонту (жилищные услуги).

Акт – документ подтверждающий ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Акт ввода Помещения в эксплуатацию- документ, подтверждающий окончание ремонтно-строительных работ в Помещении.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Будущий собственник (Собственник):

_____

ООО «ТСЖ Столица»
заместитель управляющего ЖК «Аэробус»

_____ /Е.Е.Замотаева/

М.П.

Приложение № 4 к договору управления

от 22.09.2018 г. № 3-27-2

Цены и тарифы на жилищно-коммунальные и дополнительные услуги на 2018 год

№ п\п	Наименование услуги	Единица измерения	Стоимость услуги (руб.)	НДС 18% (руб.)	ИТОГО (руб.)
1.	**Коммунальные услуги**				
1.1.	Отопление (тариф установлен ППМ № 848–ПП от 13.12.2016.) – период действия 01.01.2018г. - 30.06.2018г.	Руб./Гкал	1742-92	без НДС	1742-92
1.2	Отопление (тариф установлен Приказом Департамента экономической политики и развития г.Москвы № 425-ТР от 15.12.2017г.) –период действия 01.07.2018г. - 31.12.2018г.	Руб./Гкал	1806-89	без НДС	1806-89
1.3.	Холодное водоснабжение (тариф установлен ППМ № 848–ПП от 13.12.2016г.) – период действия 01.01.2018г. - 30.06.2018г.	Руб./куб.м	35-40	без НДС	35-40
1.4.	Холодное водоснабжение (тариф установлен Приказом Департамента экономической политики и развития г.Москвы № 350-ТР от 07.12.2017г.) – период действия 01.07.2018г. - 31.12.2018г.	Руб./куб.м	38-06	без НДС	38-06
1.5.	Водоотведение (канализация) (тариф установлен ППМ № 848–ПП от 13.12.2016г.) – период действия 01.01.2018г. - 30.06.2018г.	Руб./куб.м	25-12	без НДС	25-12
1.6.	Водоотведение (канализация) (тариф установлен Приказом Департамента экономической политики и развития г.Москвы № 350-ТР от 07.12.2017г.) – период действия 01.07.2018г. - 31.12.2018г.	Руб./куб.м	27-01	без НДС	27-01
1.7.	Горячее водоснабжение (тариф установлен ППМ № 848–ПП от 13.12.2016г.) – период действия 01.01.2018г. - 30.06.2018г.	Руб./куб.м	180-55	без НДС	180-55
1.8.	Электроэнергия (тариф установлен ППМ № 848–ПП от 13.12.2016г.) – период действия 01.01.2018г. - 30.06.2018г.				
1.8.1	Одноставочный тариф	Руб./кВтч	4-04	без НДС	4-04
1.8.2	Тариф, дифференцированный по двум зонам суток				
	Дневная зона	Руб./кВтч	4-65	без НДС	4-65
	Ночная зона	Руб./кВтч	1-26	без НДС	1-26
1.8.3	Тариф, дифференцированный по трем зонам суток				
	Пиковая зона	Руб./кВтч	4-85	без НДС	4-85
	Полупиковая зона	Руб./кВтч	4-04	без НДС	4-04
	Ночная зона	Руб./кВтч	1-26	без НДС	1-26
1.9.	Электроэнергия (тариф установлен Приказом Департамента экономической политики и развития г.Москвы № 323-ТР от 29.11.2017г.) – период действия 01.07.2018г.- 31.12.2018г.				
1.9.1	Одноставочный тариф	Руб./кВтч	4-30	без НДС	4-30
1.9.2	Тариф, дифференцированный по двум зонам суток				

	Дневная зона	Руб./кВтч	4-95	без НДС	4-95
	Ночная зона	Руб./кВтч	1-35	без НДС	1-35
1.9.3	Тариф, дифференцированный по трем зонам суток				
	Пиковая зона	Руб./кВтч	5-16	без НДС	5-16
	Полупиковая зона	Руб./кВтч	4-30	без НДС	4-30
	Ночная зона	Руб./кВтч	1-35	без НДС	1-35
2.	**Плата за содержание жилого помещения, в том числе:**				
2.1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	Руб./кв.м	38-69	без НДС	38-69
2.2	Холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод.	Руб./кв.м	В соответствии с действующим законодательством		
2.3.	Услуги, работы по управлению многоквартирным домом	Руб./кв.м	3-81	0-69	4-50
3.	**Дополнительные услуги**				
3.1.	Охранные услуги	Руб./кв.м	9-35	1-68	11-03
3.2.	Услуги, работы по благоустройству	Руб./кв.м	2-65	0-48	3-13

При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги, действующих в г. Москве, начисления по этим тарифам производится с момента их изменения.

Собственник/ Будущий собственник:

ООО «ГСЖ Столица»

Заместитель Управляющего ЖК «Аэробус»

/ Замотаева Е.Е./

Приложение № 5 к договору управления
от 22.09.2018 г. № 3-27-2

Цены на дополнительные услуги на 2018г.

(на период проведения ремонтно-строительных работ до подписания Акта ввода Помещения в эксплуатацию)

№ п\п	Услуга	Единица измерения	Стоимость услуги (руб.)	НДС 18% (руб.)	ИТОГО (руб.)
I.	**Дополнительные услуги на период проведения ремонтно-строительных работ**				
1.1.	Вывоз КГМ (крупногабаритный мусор, строительный мусор)	Руб./кв.м	15-25	2-75	18-00
1.2	Ремонт, в том числе:	Руб./кв.м	17-63	3-17	20-80
1.2.1	Взнос, связанный с повышенной нагрузкой на сети в связи с проведением ремонтно-строительных работ	Руб./кв.м	11-02	1-98	13-00
1.2.2	Осуществление технического надзора за проведением ремонтно-строительных работ	Руб./кв.м	6-61	1-19	7-80

Собственник/ Будущий собственник:

ООО «ТСЖ Столица»

Заместитель Управляющего ЖК «Аэробус»

/Замотаева Е.Е./