

Договор № ВС - 15349/17
о передаче многоквартирного жилого дома в управление с целью организации его эксплуатации и
технического обслуживания

Московская обл., городской округ
Красногорск, дер. Сабурово
года

«07» декабря 2017

Общество с ограниченной ответственностью «Саб-Урбан», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Харитонов Дениса Анатольевича, действующего на Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Вектор Энергоресурс», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Максецкого Александра Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о передаче многоквартирного жилого дома в управление с целью его эксплуатации и технического обслуживания от «07» декабря 2017 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в Договоре

Жилой комплекс «Пятницкие кварталы» (далее по тексту – «Жилой комплекс») – жилая застройка с объектами социальной инфраструктуры, расположенная по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Сабурово, строительство которой осуществляется Застройщиком.

Многоквартирный жилой дом / Многоквартирный дом – завершенное строительством индивидуально-определенное здание, введенное в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным муниципальным органом, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.

Общее имущество Многоквартирного дома – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями Квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого 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 не несущие конструкции 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 Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, подъездные пути и проезжая часть на земельном участке, функционально обеспечивающие подъезд к дому и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Застройщик – юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, построившее (создавшее) Многоквартирный жилой дом.

Управляющая компания - юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению Многоквартирными жилыми домами.

Эксплуатационные услуги – деятельность Управляющей компании по техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома, а также иные действия, в том числе мероприятия по ликвидации аварий, необходимые для надлежащего функционирования и использования помещений Многоквартирного дома по целевому назначению, определенные Договором и приложениями к нему, являющимися неотъемлемой частью Договора.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности Управляющей компании по подаче любого коммунального ресурса (в том числе холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения) в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

Ставка технического обслуживания и эксплуатации – стоимость оказываемых Управляющей компанией услуг по ремонту и содержанию Многоквартирного жилого дома из расчёта за 1 (один) кв.м. общей площади за 1 месяц.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательство оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным жилым домом № 19 в составе жилого комплекса (почтовый адрес: Московская область, городской округ Красногорск, ул. Парковая д.23 (далее по тексту «Многоквартирный жилой дом», «Многоквартирный дом») в Жилом комплексе в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.2. Застройщик назначает Управляющую компанию эксплуатирующей и обслуживающей организацией в

отношении Многоквартирных домов и поручает ей осуществлять эксплуатацию и техническое обслуживание Многоквартирных домов, а Управляющая компания принимает на себя обязательства по выполнению порученных ей функций и обязуется создать необходимые условия для проживания граждан в квартирах Многоквартирных домов и нормальной деятельности собственников и пользователей нежилых помещений в Многоквартирных домах.

2.3. Адреса местонахождения Многоквартирного жилого дома, сведения и характеристики об инженерном оборудовании, состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по Договору, перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей компанией, указаны в Приложении № 2, к Договору, являющимися его неотъемлемой частью.

2.4. Функции по управлению Многоквартирным домом считаются переданными Застройщиком с 07.12.2017 года.

3. Права и обязанности Сторон по Договору

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Принять от Застройщика общее имущество Многоквартирного жилого дома по акту приема-передачи (Приложение № 1) для последующей эксплуатации и технического обслуживания.

3.1.2. Организовать эксплуатацию и техническое обслуживание общего имущества Многоквартирного жилого дома в объеме и с качеством, установленном Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», а также иными нормативно-правовыми актами РФ и Приложением №2 к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечить эксплуатацию общего имущества Многоквартирного дома персоналом Управляющей компании, а также иными подрядными организациями, включая назначение лиц, ответственных за эксплуатацию инженерных систем Многоквартирных домов.

3.1.4. Обеспечить общее имущество Многоквартирного жилого дома необходимыми материально-техническими ресурсами.

3.1.5. Заключить договоры поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, а также договоры обслуживания инженерных систем и договоры оказания услуг со специализированными организациями, в том числе на техническое обслуживание лифтов, установленных в Многоквартирном доме, и организовать их безопасную эксплуатацию в соответствии с требованиями Решения комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 г. № 824 о принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов».

3.1.6. Осуществлять допуск в квартиры и (или) нежилые помещения лиц, с которыми Застройщиком подписаны Акты приема-передачи или Акты допуска в квартиры и (или) нежилые помещения.

3.1.7. Осуществлять сбор платежей с собственников (будущих собственников) помещений за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного жилого дома, а также за предоставленные коммунальные услуги собственнику (будущему собственнику) в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.8. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления, настоящим Договором.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества Многоквартирного дома, объема поступивших средств Собственника (будущего собственника) помещения, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего недвижимого имущества Многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору.

3.2.3. Заключать от своего имени в интересах Собственников (будущих собственников) помещений договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего Договора, в том числе на оказание охранных услуг, услуг консьержа, обслуживание домофонов, пожарной сигнализации.

3.2.4. Заключать с собственниками (будущими собственниками) помещений договоры управления Многоквартирным домом.

3.2.5. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

3.2.6. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, непредусмотренные Договором.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов местного самоуправления.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Передать Управляющей компании по Актам приема-передачи общее имущество Многоквартирного дома, в отношении которого Застройщиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

3.3.2. Передать Управляющей компании документацию, необходимую для осуществления функций управления Многоквартирным жилым домом, предусмотренной пп. 3.5 и 4.17 СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов».

3.3.3. По требованию Управляющей компании предоставить последней необходимую информацию для исполнения обязательств по Договору.

3.3.4. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, муниципальными органами власти, настоящим Договором.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль:

- за подготовкой Многоквартирного дома к эксплуатации, включая своевременное заключение Управляющей компанией договоров поставки коммунальных ресурсов, договоров обслуживания инженерных систем и договоров оказания услуг со специализированными организациями в интересах собственников (будущих собственников) помещений Многоквартирных домов;

- за выполнением Управляющей компании требований правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

- за исполнением иных обязанностей Управляющей компании, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании возмещения вреда, причиненного имуществу Застройщика, возникшего из-за невыполнения или несвоевременного выполнения Управляющей компанией обязательств по Договору.

3.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Стоимость и порядок оплаты работ и услуг Управляющей компании по Договору

4.1. Застройщик оплачивает Управляющей компании услуги по эксплуатации жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома, коммунальные услуги, исходя из соответствующей площади помещений, указанных в Приложениях № 1 и ставки технического обслуживания и эксплуатации за 1 (один) кв.м. общей площади, и тарифов в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.2. Стороны договорились, что стоимость услуг согласно Приложению 7 к настоящему договору указаны без НДС, так как Управляющая компания применяет упрощенную систему налогообложения и освобождается от НДС согласно 26.2 НК РФ).

4.3. Управляющая компания направляет Застройщику по Многоквартирному дому двусторонний Акт оказанных услуг по Договору за каждый месяц и счет на оплату оказанных услуг. В Акте указывается объем оказанных услуг Застройщику и их стоимость. Застройщик в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Акта оказанных услуг обязан подписать представленный Акт либо предоставить мотивированный отказ от приемки оказанных услуг с указанием причин отказа.

4.4. Оплата услуг Управляющей компании по Договору производится в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Застройщиком Акта приемки оказанных услуг либо истечения срока, установленного для принятия Акта Застройщиком в случае его не подписания.

4.5. Застройщик оплачивает услуги Управляющей компании до момента передачи жилых и не жилых помещений Многоквартирного жилого дома собственникам (будущим собственникам) по Акту приема-передачи. После подписания Акта приема-передачи будущим собственникам обязанность по оплате услуг Управляющей компании возлагается на собственников.

5. Ответственность Сторон по Договору

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

5.2. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.

5.3. При нарушении сроков передачи или приемки результата выполненных работ по Договору риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненных работ несет Сторона, допустившее нарушение.

5.4. Управляющая компания несет полную материальную ответственность в части причиненных Застройщику убытков (реального ущерба) вследствие действий (бездействия) Управляющей компании при выполнении работ по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Управляющая компания несет ответственность перед Застройщиком:

- за несоответствие режима эксплуатации помещений «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, а также другими нормативными правовыми актами РФ;

- за ненадлежащее качество предоставляемых услуг по Договору.

5.6. Управляющая компания не несет ответственность за нарушение, неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, приведшими к ухудшению качества выполненных работ, в случае задержки их оплаты Застройщиком независимо от причин, вызвавших задержку. При этом Управляющая компания не вправе приостанавливать или ограничивать выполнение работ по Договору, если Стороны не договорятся об обратном путем подписания соглашения о приостановлении или расторжении Договора.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор вступает в силу 07.12.2017 года и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

6.2. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период действия Договора.

6.3. Функции по управлению Многоквартирным жилым домом считаются переданными Застройщиком в том числе с момента получения Управляющей компанией по акту приема-передачи бухгалтерской, технической и иной документации на Многоквартирный жилой дом.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительным соглашением к Договору, подписанным уполномоченными представителями Сторон, являющимся неотъемлемой частью Договора.

7.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть Договор. В этом случае Сторона, инициатор расторжения, выплачивает другой Стороне все понесенные расходы (стоимость произведенных, но неоплаченных работ, стоимость неизрасходованных материалов, расходы на подбор иной эксплуатирующей организации, расходы по устранению невыполненных или некачественно выполненных работ и прочие расходы, связанные с досрочным расторжением Договора).

7.3. Допускается односторонний отказ от выполнения условий Договора в следующих случаях:

7.3.1. Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае неисполнения или систематического (более двух раз) некачественного или несвоевременного исполнения обязанностей Управляющей компании по Договору.

7.3.2. Управляющая компания вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае отказа Застройщика от оплаты или невыплаты стоимости оказанных услуг на срок более чем 2 (два) календарных месяца от даты последнего платежа.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все претензии по выполнению условий Договора должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться заказным письмом с уведомлением о вручении, наручным способом, а также посредством факсимильной связи. К претензии должны прилагаться подтверждающие документы о нарушении условий Договора, составленные с участием представителями Сторон и (или) независимой специализированной организации.

8.2. В случае возникновения споров в связи с выполнением обязательств по Договору они разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

8.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области в установленном действующим законодательством РФ порядке.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору в случае, если невыполнение или ненадлежащее выполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), делающих невозможным исполнение обязательств по Договору. При этом сроки выполнения обязательств по Договору соразмерно отодвигаются на время действия обстоятельств непреодолимой силы, если они значительно влияют на выполнение в срок всего Договора или той его части, которая подлежит выполнению после наступления обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. Сторона, которой наступление обстоятельств непреодолимой силы препятствует выполнению обязательств по Договору, должна немедленно известить другую Сторону о начале и окончании данных обстоятельств письменно или посредством телефонограммы.

9.3. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает Застройщику убытки полностью или частично, причиненные его имуществу, если убытки возникли в результате аварий (наводнение, пожар и т.п.), возникшие не по вине Управляющей компании.

10. Прочие условия

10.1. Все вопросы, не урегулированные условиями Договора, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон Договора.

10.3. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.4. При изменении реквизитов Сторон, указанных в ст. 11 Договора, Сторона обязана известить другую

Сторону о произошедших изменениях в письменной форме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента произошедших изменений.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Саб-Урбан»

РФ, 143442, Московская область, Красногорский р-

н, д. Сабурово, ул.Парковая, д.4, пом.376

ОГРН 1175024019642

ИНН5024176549

КПП 502401001

р/с 40702810801700001555

в- ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», г.
Москва

к/с 30101810300000000985,

БИК 044525985

Застройщик:

Генеральный директор

М.П.



Д.А.Харитонов

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания Вектор Энергоресурс»

РФ, 143442, Московская область,

Красногорский район, д.Сабурово,

ул.Парковая, д.5, пом.234

ОГРН 1145017009620

ИНН 5017104776

КПП 501701001

р/с № 40702810100000022089

в филиал центральный ПАО БАНКА «ФК
ОТКРЫТИЕ»

к/с 30101810945250000297

БИК 044525297

Управляющая компания:

Генеральный директор

М.П.



А.И. Максецкий

Акт приемки-передачи в управление многоквартирного жилого дома № 19

Московская обл., городской округ
Красногорск, дер. Сабурово

«07» декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Саб-Урбан», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Харитонova Дмитрия Анатольевича, действующего на Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Вектор Энергоресурс», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Максецкого Александра Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», приняло общее имущество Многоквартирного жилого дома № 19, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, дер. Сабурово, ул. Парковая, д.23

Распределение площадей помещений Жилого дома №19 в соответствии с Техническим паспортом.

Литера А (основное строение) Число этажей 4-6

Литера А1 (подвал)

Кроме того имеется: _____ подвал _____

Строительный объем – 84659 куб.м. в том числе:

Встроенных нежилых помещений –

Общая площадь здания (в т.ч. лоджий, балконов, веранд и т.п.) 21476,3 кв.м.

Число лестниц 14 шт.; их уборочная площадь 6537,9 кв.м

Распределение общей площади здания по назначению помещений (кв.м)

Литера	Площадь здания с учетом лоджий, балконов и т.п.	В том числе						Кроме того, площадь общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток	помещений обслуживания дома
		Площадь жилых помещений			Площадь нежилых помещений		общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток		
		с учетом лоджий, балконов и т.п.	в том числе без учета лоджий, балконов и т.п.	из нес: жилая	Общая	в том числе основная			
А		11506,8	10559,1	6914,6	1334,7	745,9	588,8	5997,5	
А1									
Всего									

Распределение площади жилых помещений здания по числу комнат (кв.м)

Квартиры	Количество	Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов, террас и веранд)	в том числе	
			общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд, террас)	из нее: жилая площадь
1- комнатные	113	3711,0	3565,5	3565,5

1- комнатные с антресолю	46	2459,0	2378,9	2378,9
2- комнатные	72	3376,5	3263,1	3263,1
2- комнатные с антресолю	13	779,4	764,7	764,7
3- комнатные	26	1750,4	1671,5	1671,5
Всего:	270	12076,3	11643,7	11643,7

Распределение площади жилых помещений здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей (кв.м)

Литера	В квартирах			
	кол-во жилых		площадь	
	квартир	комнат	общая жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд)	из нее: жилая площадь
А	270	130	11643,7	11643,7
Всего:	270	130	11643,7	11643,7

Технический паспорт Жилого дома № 19 является неотъемлемой частью настоящего Приложения.

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Саб-Урбан»
Генеральный директор



/Харитонов Д.А./

Управляющая компания:
ООО «Управляющая компания Вектор Энергоресурс»
Генеральный директор



/Максецкий А.И./

Приложение № 2 к Договору № ВС-15349/17
о передаче многоквартирного жилого дома
в управление с целью организации эксплуатации и
технического обслуживания от «07» декабря 2017 г.

**Обслуживание инженерного оборудования Многоквартирного жилого дома
строительный номер №19**

1. Состав и периодичность работ по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях Многоквартирных жилых домах и обслуживающего более одного помещения, до границы балансового разграничения между собственником помещения и Управляющей компанией.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
1	2	3
1	Санитарно-техническое оборудование: - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске.	Ремонт и замена по заявкам собственников при выходе из строя
2	Система отопления: - оборудование ЦТП, тепловой ввод (теплотрасса); - система отопления внутридомовая (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов); - регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт; - снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии (ежемесячно).	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя по графику ППО и ППР По графику ППО и ППР Ежемесячно до 03 числа месяца, следующего за отчетным
3	Система водоснабжения: - система ХВС и ГВС (внутридомовая) Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	Ремонт и замена по заявкам собственников при выходе из строя По графику ППО и ППР
4	Система водоснабжения: - снятие показаний и ведение отчета по расходам воды	Ежемесячно до 03 числа месяца, следующего за отчетным
5	Система энергоснабжения - кабели 0,4 кВт – по низкой стороне (подрядные организации) - электрощитовые (ВРУ, ГРЩ); - внутридомовые стояки и шкафы УЭРМ; - технический отчет (замеры сопротивления изоляции электроустановок).	По Договору. В сроки, установленные Договором и нормативными правовыми актами РФ
6	Электротехническое оборудование вспомогательных помещений (лестничные клетки, вестибюли, подвалы, чердаки): - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; - смена автоматов, переключателей пакетных устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков	Ремонт и замена по заявкам собственников при выходе из строя По графику ППО и ППР

	<p>электропроводки;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств; <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	
7	<p>Системы вентиляции воздуха (приточные и вытяжные системы вентиляции, тепловые завесы и системы кондиционирования воздуха):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт насосов, системы управления и трубопроводов, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха. <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>Ремонт и замена по заявкам собственников при выходе из строя</p> <p>По графику ППО и ППР</p>
8	<p>Пожарная система (трубопроводы, система управления, насосная пожарная станция и элементы системы):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт насосов, системы управления и трубопроводов, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха. <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>Ремонт и замена по заявкам собственников при выходе из строя</p> <p>По графику ППО и ППР</p>
9	<p>Подготовка к отопительному сезону: комплексная проверка приборов и автоматической систем управления ИТП.</p> <p>Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.</p>	По графику ППО и ППР
10	<p>Контрольно-измерительные приборы и системы автоматического управления (автоматических систем управления вентиляционными системами и приборами контроля СО):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля); - восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров; - демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки. <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>Ремонт и замена по заявкам собственников при выходе из строя</p> <p>По графику ППО и ППР</p>
11	<p>Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы):</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; - внешний осмотр всего оборудования. <p>Ремонт линий связи и внешнего оборудования.</p> <p>Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи)</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>Ежедневно в течение рабочей смены</p> <p>Ремонт и замена по заявкам собственников при выходе из строя</p> <p>По графику</p>

2. Подготовка Многоквартирных жилых домов и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Виды работ	Срок выполнения
1	2	3
1	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период: - очистка кровель от посторонних предметов и мусора - очистка воронок внутреннего водостока - консервация системы центрального отопления - проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт - ремонт отмосток - ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках	По графику с 1 января по 25 апреля 2 раза в месяц 2 раза в месяц По завершению отопительного сезона По графику ППО и ППР По графику ППО и ППР По графику ППО и ППР
2	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период: - ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления - контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами - контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт - ремонт кровель - ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов - замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений - ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях подъездов - очистка воронок внутреннего водостока - устранение причин подтопления подвальных помещений - консервация поливочных систем	По графику с 1 мая по 1 сентября По графику ППО и ППР По графику ППО и ППР По графику ППО и ППР По заявкам в течение суток По графику ППР По заявкам в течение суток В течение 3 (трех) дней до пробного пуска тепла 2 раза в месяц В течение недели с момента обнаружения По погодным условиям

Примечание: Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Актом о готовности Многоквартирных жилых домов к осенне-зимней (до 01 октября) либо весенне-летней (до 01 мая) эксплуатации.

3. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований), а также по заявкам собственников помещений Многоквартирных жилых домов

К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждение трубопроводов систем инженерного оборудования Многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.

2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования Многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.

3. Засоры канализации во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к затоплению помещений.

4. Поступление воды в жилые и в вспомогательные помещения.

5. Выход из строя оборудования ВРУ, ГРЩ повреждения электрокабелей, отключение электрической энергии в здании.

Аварийные работы включают в себя:

1. Локализация аварийной ситуации – немедленно после сообщения, но не позднее времени прибытия от места производства работ на момент получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).

2. Ликвидация аварийной ситуации – после завершения локализации аварийной ситуации и завершения подготовки к ликвидации.

3. Принятие возможных мер по ликвидации последствий аварийной ситуации.

4. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке системы (конструктивном элементе, единице оборудования).

4. Работы, выполняемые в нежилых помещениях Многоквартирного дома, а также в жилых помещениях, в которых расположены сети и оборудование, обслуживающие более одного жилого помещения Многоквартирного дома в границе балансовой принадлежности Управляющей компании при исполнении графиков ППО и ППР, а также по заявкам собственников помещений в счет платы за техническое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома:

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
1	2	3
1	Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замене прокладок, уплотнении сгонов	В течение смены
2	Наружная сеть безнапорной канализации (ремонт, прочистка)	По необходимости
3	Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка)	1-2 раза в месяц
4	Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации, ливневой канализации	2 раза в по (по заявке)
5	Регулировка системы отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок	В течение 3 (трех) суток
6	Устранение неисправностей электроснабжения квартир (на вводе), автоматов, устройств защитного отключения	В течение смены
7	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение смены с принятием необходимых мер безопасности
8	Восстановление функционирования диспетчерских систем	В течение смены
9	Автоматики противопожарной защиты и сигнализации	В течение смены
10	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов	В течение смены

5. Плановый предупредительный ремонт

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1	В соответствии с перечнем работ	По графику ППР	

7. Обслуживание лифтов

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1	В соответствии с перечнем осмотра: проверка связи, освещения, рабочих кнопок, соответствия уровня пола кабин и этажей, открытия и закрытия дверей, остановка на каждом этаже	Ежедневно	В соответствии с условиями договора технического обслуживания лифтов
2	Технический осмотр	Ежемесячно	
3	Аккредитация (техническое освидетельствование)	Ежегодно	

8. Обслуживание приборов учета потребления коммунальных услуг

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1	Осмотр	1 раз в неделю	Поверка приборов учета в соответствии с рекомендациями производителя
2	Замена электрических счетчиков	По необходимости	
3	Замена теплосчетчиков и водомеров	По необходимости	

**Перечень, состав и периодичность выполнения работ по санитарному содержанию общего имущества
Многоквартирного дома**

1. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования Многоквартирного дома (уборка подъездов, лестничных клеток, мусорокамер, холлов, тамбуров)

- Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (дверей, плафонов, подоконников, оконных рам, решеток ограждения, поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
1	2	3
1	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-го этажа	ежедневно
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	ежедневно
3	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
4	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	ежедневно
6	Мытье окон	2 раза в год
7	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
8	Влажная протирка дверей, подоконников, оконных рам, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в неделю
9	Влажная протирка отопительных приборов	1 раз в неделю
10	Влажная протирка панелей-кнопок вызова, указателей в лифтовых холлах	1 раз в неделю
11	Мытье вентиляционных решеток, светильников	1 раз в месяц

2. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории, уход за зелеными насаждениями:

- Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий и включает: подметание и сдвигание снега; устранение скользкости; удаление снега и снежно-ледяных образований.

- Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий; поливку территорий для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха; удаление мусора с газонов; мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

- В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег. Весной помимо обычных работ расчищаются каналы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

- Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
1	Холодный период	
2	Подметание и сдвигание свежеснегавшего снега независимо от толщины снега	2 раза в сутки
3	Сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
4	Посыпка территорий противогололедными и абразивными материалами	По мере необходимости
5	Очистка территории от наледи	По мере необходимости
6	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
7	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки

8	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в год
9	Уборка контейнерных площадок, мусоросборных камер	1 раз в сутки
10	Теплый период	
11	Подметание территории независимо от погодных условий	1 раз в сутки
12	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
13	Промывка урн	1 раз в неделю
14	Уборка газонов	1 раз в сутки
15	Протирка указателей	2 раза в год
16	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
17	Мойка территории	По мере необходимости

3. Благоустройство и уход за зелеными насаждениями:

- Работы по озеленению, посадочные работы выполняются весной и осенью; стрижка и обрезка выполняются в теплый период в соответствии с дендрологическими особенностями деревьев и кустарников.

В зимний (холодный) период производится отслеживание условий зимовки растений и принятие мер по сохранности насаждений. Периодичность всех озеленительных работ корректируется погодными условиями и особенностями отдельных видов растений.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
1	Посадочные работы	Весна/осень
2	Выкашивание газонов в теплый период	По мере необходимости
3	Поливка газонов, зеленых насаждений в теплый период	По мере необходимости
4	Стрижка кустов	3 раза в сезон
5	Обрезка деревьев	Весна/осень
6	Отслеживание условий зимовки растений в холодный период	По мере необходимости
7	Подготовка растений к зимовке, осенняя подкормка	До наступления морозов
8	Весенние мероприятия по защите растений, весенняя подкормка	По мере необходимости
9	Прополка, аэрация газонов	По мере необходимости
10	Дополнительное благоустройство (клумбы, рокарии, альпинарии, пруды, групповые и солитерные посадки)	По проекту в соответствии с физиологическими особенностями отдельных видов растений и погодными условиями

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Саб-Урбан»
Генеральный директор



/Харитонов Д.А./

Управляющая компания:
ООО «Управляющая компания Вектор Энергоресурс»
Генеральный директор



/Максецкий А.И./

Приложение № 3 к Договору № ВС-15349/17
о передаче многоквартирного жилого дома
в управление с целью организации эксплуатации и
технического обслуживания от «07» декабря 2017 г.

В соответствии с Постановлением от 19 июня 2017 г. N 1359/6 Администрации Красногорского муниципального района Московской области «Об утверждении платы за содержание, ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности Красногорского муниципального района» ставка за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на дату заключения настоящего Договора составляет: 38,00 руб. за 1 кв. м общей площади в месяц.
Услуги Управляющей компании не облагаются НДС на основании применения упрощенной системы налогообложения.

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ,
ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ ДЕЙСТВУЮЩИЕ ТАРИФЫ НА ДАТУ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**
(Тарифы могут быть изменены распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области)

Наименование услуг	Стоимость услуг в руб. за единицу
1. Теплоснабжение (отопление, горячая вода) Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 17.12.2014 года № 144-Р «Об установлении долгосрочных параметров регулирования и тарифов в сфере теплоснабжения на 2015-2017 годы» Нормы потребления в соответствии с нормативами потребления тепловой энергии на отопление для населения Красногорского муниципального района МО. Утвержденные Распоряжением Министерства ЖКХ МО от 30.12.2010 года № 85. II – категория домов 0,0147 Гкал/кв.м. в месяц.	2 103, 30 руб./ Гкал
2. Холодное водоснабжение (распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области №161-Р от 18.12.2015г.)	24,98 руб./м ³ воды.
3. Водоотведение (канализация) (распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области №69-Р от 19.06.2015г.)	29,87 руб./м ³ отведенных стоков.
4. Электроснабжение (Распоряжение от 16.12.2016 года № 203-Р «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию на 2017 год для населения Московской области»)	3,53 руб./кВтч

Стоимость иных услуг (вывоз и утилизация мусора, крупногабаритного мусора (КГМ), содержание лифтового хозяйства, услуги охраны и т.д.) устанавливается Управляющей Компанией на основании выставленной сметы по ценам, согласованным Управляющей компанией со специализированными организациями, являющимися поставщиками соответствующих услуг.

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Саб-Урбан»
Генеральный директор

Харитонов Д.А./



Управляющая компания:
ООО «Управляющая компания Вектор Энергоресурс»
Генеральный директор

Максецкий А.И./





Акт приемки-передачи в управление многоквартирного жилого дома № 19

Московская обл., городской округ
Красногорск, дер. Сабурово

«07» декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Саб-Урбан», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Харитонов Дмитрий Анатольевича, действующего на Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Вектор Энергоресурс», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Максецкого Александра Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», приняло общее имущество Многоквартирного жилого дома № 19, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, дер. Сабурово, ул. Парковая, д.23

Распределение площадей помещений Жилого дома №19 в соответствии с Техническим паспортом.

Литера А(основное строение) Число этажей 4-6

Литера А1(подвал)

Кроме того имеется: _____ подвал _____

Строительный объем – 84659 куб.м. в том числе:

Встроенных нежилых помещений –

Общая площадь здания (в т.ч. лоджий, балконов, веранд и т.п.) 21476,3 кв.м.

Число лестниц 14 шт.; их уборочная площадь 6537,9 кв.м

Распределение общей площади здания по назначению помещений (кв.м)

Литера	Площадь здания с учетом лоджий, балконов и т.п.	В том числе							
		Площадь жилых помещений			Площадь нежилых помещений		Кроме того, площадь		
		с учетом лоджий, балконов и т.п.	в том числе		Общая	в том числе		общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток	помещения обслуживания дома
			без учета лоджий, балконов и т.п.	из нес: жилая		основная	вспомогательная		
А	11506,8	10559,1	6914,6	1334,7	745,9	588,8	5997,5		
А1									
Всего									

Распределение площади жилых помещений здания по числу комнат (кв.м)

Квартиры	Количество	Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов, террас и веранд)	в том числе	
			общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд, террас)	из нее: жилая площадь
1- комнатные	113	3711,0	3565,5	3565,5
1- комнатные с антресолю	46	2459,0	2378,9	2378,9

2- комнатные	72	3376,5	3263,1	3263,1
2- комнатные с антресолю	13	779,4	764,7	764,7
3- комнатные	26	1750,4	1671,5	1671,5
Всего:	270	12076,3	11643,7	11643,7

Распределение площади жилых помещений здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей (кв.м)

Литера	В квартирах			
	кол-во жилых		площадь	
	квартир	комнат	общая жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд)	из нее: жилая площадь
А	270	130	11643,7	11643,7
Всего:	270	130	11643,7	11643,7

Технический паспорт Жилого дома № 19 является неотъемлемой частью настоящего Приложения.

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Саб-Урбан»
Генеральный директор



/Каритонов Д.А./



Управляющая компания:
ООО «Управляющая компания Вектор Энергоресурс»
Генеральный директор



/Максецкий А.И./

