

ДОГОВОР № 4 - 2021
об управлении Многоквартирным домом

г.-к. Анапа

« 06 » июля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Радонеж», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Лескина Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК Славянский дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Косовец Татьяны Игоревны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 483 от 25 декабря 2015 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина д. 173а корпус 4 (далее - МКД) на период после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и до момента выбора собственниками помещений МКД (далее – Собственники) способа управления МКД в соответствии действующим законодательством.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по поручению Застройщика обязуется за плату организовать предоставление Собственникам коммунальных услуг, выполнение работ по управлению МКД, содержанию общего имущества и текущему ремонту МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в течение срока действия договора или до момента, когда Собственниками будет выбрана форма управления в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Состав общего имущества определен в соответствии с пунктом 1 статьи 36 и подпунктом 1 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях выполнения обязанностей Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, принадлежащего собственникам помещений в данном доме на праве общей долевой собственности.

2.3. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

- а) адрес МКД: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина д.173а корпус 4
- б) номер технического паспорта Бюро Технической Инвентаризации: № 65;
- в) тип постройки: новое строительство;
- г) год постройки: 2021 г.
- д) этажность: 20; подземных этажей: 1;
- е) количество квартир: 180; количество нежилых помещений: 24;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений (балконов): 11355,3 кв.м.;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних помещений (балконов) 7791,9 кв.м.;
- и) общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме: 2741,8 кв.м.;
- к) площадь земельного участка, в составе общего имущества: 8241,0 кв.м.;
- л) кадастровый номер земельного участка: 23:37:0102035:25.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем водоснабжения и теплоснабжения, систем оповещения о пожаре, пожаротушения, дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей) в пределах установленных норм.

3.2. Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

3.2.1. Управление жилищным фондом:

а) организацию эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работы с нанимателями, собственниками жилых и нежилых помещений, арендаторами.

3.2.2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания:

а) текущий ремонт и содержание конструктивных элементов и инженерного оборудования, в том числе:

- электро-технические работы на доме;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования;
- снятие, укрепление выпавших из строя элементов визуальной информации;
- ремонт и укрепление дверных коробок и полотен в местах общего пользования; закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- закрытие подвальных дверей на замки;
- закрытие и раскрытие продухов соответственно в холодный и теплый периоды года;
- замена фурнитуры в оконных переплетах в местах общего пользования;
- уборка мусора и грязи с кровли;
- плановые электро-технические работы на доме (планово-предупредительный ремонт оборудования), в том числе:
 - ревизия электрической части оборудования вводного распределительного устройства вводных и этажных шкафов, этажных щитков, электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях, плановые измерения и испытания электрооборудования и аппаратов электроустановок электролабораторией;
- содержание козырькового освещения;
- контроль за работой автоматического оборудования с ежемесячным снятием показаний с домовых приборов учета холодного водоснабжения, теплоснабжения и электрической энергии;
- прочистка стояков канализации;
- технические осмотры инженерного оборудования и коммуникаций в местах общего пользования, в подвалах и узлах холодного водоснабжения, теплоснабжения;
- обслуживание систем пожарной сигнализации, пожаротушения и дымоудаления;
- консервация и расконсервация поливочной системы (при наличии);
- аварийное обслуживание жилого фонда в вечернее и ночное время суток, а также в выходные и праздничные дни.

б) осмотры, в т. ч:

- устранение незначительных неисправностей в системах теплоснабжения, водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок);
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- освещение мест общего пользования (замена электрических ламп).

в) подготовка к сезонной эксплуатации, в том числе

- подготовка узлов горячего и холодного водоснабжения и арматуры по стоякам;
- гидродневматическая промывка и опрессовка систем теплоснабжения в границах балансовой принадлежности и ответственности;
- регулировка систем теплоснабжения;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных помещениях;

- ремонт кровли;
- замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- ремонт труб наружного водостока;
- устранение причин подтапливания подвальных помещений.

г) круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.2.3. Санитарное содержание (периодичность осуществления работ устанавливается Управляющей организацией отдельно):

а) уборка мест общего пользования, в т. ч. санитарное содержание лестничных клеток:

- влажное подметание лестничных площадок и маршей;
- мытье лестничных площадок и маршей;
- мытье стен, потолков, дверей в кабине лифта;
- мытье пола кабины лифта;
- мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков.

б) уборка придомовой территории, в т. ч. санитарное содержание придомовых территорий:

- уборка в зимний и летний период.

в) уход за зелеными насаждениями.

3.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт проводится в соответствии с утвержденным Управляющей организацией графиком и учетом периодичности.

3.4. Текущий ремонт МКД, его инженерных систем и оборудования проводится в соответствии с утвержденным планом.

3.5. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 3 договора, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.6. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая организация:

3.6.1. Бесперебойное предоставление лицам, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям жилых и нежилых помещений коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами и строительным мусором).

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через три дня со дня его подписания:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям жилых и нежилых помещений жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых и нежилых помещений;
- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика

после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых и нежилых помещений, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.2. Принять общее имущество в МКД, в том числе земельный участок от Застройщика по акту приема-передачи в течение 5 дней с момента заключения настоящего договора.

4.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.4. Управлять МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени и за свой счет, договоры с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение), договоры с организациями осуществляющими ремонтно-строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

4.1.6. Вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

4.1.7. Систематически проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление МКД. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном МКД.

4.1.9. Осуществлять управление МКД в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правительством Российской Федерации, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в МКД.

4.1.10. Предоставлять по запросу Застройщика в течение пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления МКД.

4.1.11. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.1.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.13. В течение месяца с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в МКД, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и пригодный для использования в качестве жилого помещения. Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в МКД, в том числе и земельный участок, реестр участников долевого строительства МКД.

4.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению МКД, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

4.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в

эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.

4.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в МКД считаются исполненными с момента передачи МКД Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в МКД, в том числе земельного участка.

4.2.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Управляющая организация вправе:

5.1.1. Принимать от Застройщика и от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту МКД, оказание коммунальных услуг, от Застройщика и от лиц, принявших от Застройщика помещения (жилые и нежилые) в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых и нежилых помещений, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. Выносить отдельной строкой в платежные документы, направляемые Собственнику, расходы на потребление коммунальных ресурсов по теплоснабжению, электроснабжению, водоснабжению и водоотведению, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами и строительным мусором, расходы, используемые на содержание общего имущества (КР СОИ) МКД).

5.1.4. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений платы производить отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

5.1.5. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений помещения, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.6. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых и нежилых помещений, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

5.1.7. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Краснодарского края и г. Анапа нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

5.1.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.9. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Лица, принявшие от Застройщика помещения в МКД по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники жилых и нежилых помещений, наниматели жилых и нежилых помещений производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством Российской Федерации.

6.2. Размер платы за содержание жилого помещения согласно приложению № 2 составляет 27,58 руб./кВ.м.:

- расходы на управление МКД – 5,5 руб./кв.м;
- расходы на содержание общего имущества МКД, за исключением расходов на содержание и техническое обслуживание лифтов и платформ для вертикального перемещения маломобильных групп населения – 20,58руб./кв.м;

- расходы на текущий ремонт общего имущества МКД 1,5 руб./кв.м;

6.3. Размер платы за содержание нежилого помещения согласно приложению № 3 составляет 20,05 руб./кВ.м.:

- расходы на управление МКД – 5,5 руб./кв.м;

- расходы на содержание общего имущества МКД – 13,05 руб./кв.м;

- расходы на текущий ремонт общего имущества МКД – 1,5 руб./кв.м;

Плата за содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений определяется как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц и вносится лицами, принявшими от Застройщика помещения в МКД по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, наниматели жилых и нежилых помещений ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне МКД, но подключенными к его инженерным сетям.

6.6. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД, и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки (п. 6.2 настоящего договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

6.9. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения (жилые и нежилые) в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут

ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками помещений за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

7.4. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует три месяца. Если до истечения этого срока ни одна из Сторон не уведомит другую о прекращении договора, он считается продленным на тот же срок, пока общим собранием собственников МКД не будет выбрана форма управления в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение пяти дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в МКД – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в МКД, в том числе земельного участка.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления МКД осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в МКД, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в МКД.

8.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения (жилые и нежилые) в данном МКД по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.2. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Застройщика Управляющая организация предоставляет отчет о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. 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 юридической силы.

10.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

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

10.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим

законодательством Российской Федерации.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 Разрешение на ввод в эксплуатацию № 23-301000-40-2021
- Приложение № 2 Расчет тарифа для жилых помещений на 2021 год на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества МКД;
- Приложение № 3 Расчет тарифа для нежилых помещений на 2021 год на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества МКД;
- Приложение № 4 Акт приема – передачи МКД от 06.07.2021 .

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Радонеж»
ИНН 2301088108/КПП 230101001
ОГРН 1152301000477
353454, Краснодарский край, г. Анапа,
ул. Ивана Голубца/Толстого, 106/49
Южный филиал АО «Райффайзенбанк»
г. Краснодар
р/с 40702810626000014551
к/с 30101810900000000556
БИК 040349556

Директор

Лескин С.С.



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «УК Славянский дом»
Юр. адрес: 353440 РФ, Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Ленина, д.180а, корпус 7, пом. 1,5,6,7
тел. +7(918)6694448
ИНН 2301090040, КПП 230101001
р/с № 40702810826000007261
Банк: Южный филиал АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»,
г. Краснодар
к/с № 30101810900000000556
БИК 040349556
ОГРН 1152301002413 ОКВЭД 70.32.1

Директор

Косовец Т.И.



Кому: Обществу с ограниченной
ответственностью «Радонеж»
Юридический адрес: 353440, Россия, Краснодарский
край, г. Анапа, ул. Ивана Голубиа, 106
(наименование застройщика, его почтовый индекс и адрес, адрес эл. почты)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 29.06.2021

№ 23-301000-40 -2021

I. Администрация муниципального образования город-курорт Анапа

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта: «Жилой комплекс «Горизонт» по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина/ул. Омелькова, 173а/2. Корректировка»

(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, 173а, корп. 1 (справка от 27.05.2021 № 17-1069/21-30 о присвоении адреса, выданная управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа);

Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, 173а, корп. 2 (справка от 27.05.2021 № 17-1073/21-30 о присвоении адреса, выданная управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа);

Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, 173а, корп. 3 (справка от 27.05.2021 № 17-1072/21-30 о присвоении адреса, выданная управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа);

Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, 173а, корп. 4 (справка от 27.05.2021 № 17-1071/21-30 о присвоении адреса, выданная управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа);

Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, 173а, корп. 5 (справка от 27.05.2021 № 17-1070/21-30 о присвоении адреса, выданная управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа);

Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, 173а, корп. 6 (справка от 27.05.2021 № 17-1074/21-30 о присвоении адреса, выданная управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа)

адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 23:37:0102035:25
строительный адрес: г. Анапа, ул. Ленина/ул. Омелькова, 173а/2

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство: № RU 23301000-385, дата выдачи: 13.11.2012 г., орган, выдавший разрешение на строительство Администрация муниципального образования город-курорт Анапа

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Ед.изм	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м	132827,00	148258,00
в том числе надземной части	куб. м	121321,00	134293,00
Общая площадь	кв. м	42343,48	44366,9
Площадь нежилых помещений	кв. м	1123,48	1135,9
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	2125,9	2190,5
Количество зданий, сооружений	шт.	5 зданий, 4 сооружения	5 зданий, 4 сооружения
<i>в т.ч. Корпус 1 (литер 1 секция 1)</i>			
Строительный объем - всего	куб. м	-	31122,0
в том числе надземной части	куб. м	-	28768,0
Общая площадь	кв. м	-	9327,7
Площадь нежилых помещений	кв. м	-	265,2
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	403,0
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
<i>в т.ч. Корпус 2 (литер 1 секция 2)</i>			
Строительный объем - всего	куб. м	-	42613,0
в том числе надземной части	куб. м	-	39723
Общая площадь	кв. м	-	12820,7
Площадь нежилых помещений	кв. м	-	300,8
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	518,0
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
<i>в т.ч. Корпус 3 (литер 2)</i>			
Строительный объем - всего	куб. м	-	4579,0
в том числе надземной части	куб. м	-	3780,0
Общая площадь	кв. м	-	1040,5
Площадь нежилых помещений	кв. м	-	20,3
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	688,2
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
<i>в т.ч. Корпус 4 (литер 3)</i>			
Строительный объем - всего	куб. м	-	43222,0
в том числе надземной части	куб. м	-	40282,0
Общая площадь	кв. м	-	12964,2
Площадь нежилых помещений	кв. м	-	20
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	581,3
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
<i>в т.ч. Корпус 5 (литер 5)</i>			
Строительный объем - всего	куб. м	-	22651,0
в том числе надземной части	куб. м	-	21684,0
Общая площадь	кв. м	-	6963,5
Площадь нежилых помещений	кв. м	-	117,0
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1

<i>Корпус 6 (литер 4 подземная парковка открытого типа)</i>			
Строительный объем – всего	куб. м	-	4071,0
в том числе надземной части	куб. м	-	56,0
Общая площадь	кв. м	-	1250,3
Площадь нежилых помещений	кв. м	-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
<i>Корпус 3 (литер 2)</i>			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей		6	6
в том числе подземных	шт.	1	1
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		<i>имеются</i>	<i>имеются</i>
Лифты	шт.	1	1
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	<i>монолитные бетонные, из мелких бетонных блоков</i>
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели		<i>Количество коммерческих помещений класса Ф 4.3 – 5; количество коммерческих нежилых помещений хозяйственного назначения – 1.</i>	
<i>Корпус 6 (литер 4 подземная парковка открытого типа)</i>			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей		1	1
в том числе подземных	шт.	1	1
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		<i>имеются</i>	<i>имеются</i>
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	<i>монолитные бетонные</i>
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели		<i>Количество парковочных мест – 50</i>	

2.2. Объекты жилищного фонда

Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	24489,72	24703,6
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м		10670,8
Количество этажей	шт.	20	20
в том числе подземных		1	1
Количество секций	секций	5	5
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв. м	638	638/24703,6
студии	шт./кв.м	224	224/5048,5
1-комнатные	шт./кв. м	288	288/11056,7
2-комнатные	шт./кв. м	90	90/5564,9
3-комнатные	шт./кв. м	36	36/3033,5
4-комнатные	шт./кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	27673,8
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		имеются	имеются
Лифты	шт.	9	9
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	1	1
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	монолитные бетонные, из мелких бетонных блоков
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели:		-	-
<i>в т.ч. Корпус 1 (литер 1 секция 1)</i>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	5557,6
Общая площадь нежилых помещений, в том числе:	кв. м	-	2216,1
площадь коммерческих нежилых помещений хозяйственного назначения	кв. м	-	265,2
площадь коммерческих помещений класса Ф 3.1	кв. м	-	403,0
площадь помещений общего пользования	кв. м	-	1547,9
Количество этажей	шт.	20	20
в том числе подземных		1	1
Количество секций	секций	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв. м	108	108/5557,6
студии	шт./кв.м	-	-
1-комнатные	шт./кв. м	72	72/2838,0
2-комнатные	шт./кв. м	18	18/1134,1
3-комнатные	шт./кв. м	18	18/1585,5
4-комнатные	шт./кв. м	-	-

более чем 4-комнатные	шт./кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	5957,8
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		имеются	имеются
Лифты	шт.	2	2
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	1	1
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	монолитные бетонные, из мелких бетонных блоков
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели:		Количество коммерческих нежилых помещений хозяйственного назначения – 15; количество коммерческих помещений класса Ф 3.1 – 4	
<i>в т.ч. Корпус 2 (литер 1 секция 2)</i>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	7672,6
Общая площадь нежилых помещений, в том числе:	кв. м	-	2755,3
площадь коммерческих нежилых помещений хозяйственного назначения	кв. м	-	300,8
площадь коммерческих помещений класса Ф 3.1	кв. м	-	518,0
площадь помещений общего пользования	кв. м	-	1936,5
Количество этажей	шт.	20	20
в том числе подземных	шт.	1	1
Количество секций	секций	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв. м	198	198/7672,6
студии	шт./кв. м	36	36/672,9
1-комнатные	шт./кв. м	126	126/4778,9
2-комнатные	шт./кв. м	36	36/2220,8
3-комнатные	шт./кв. м	-	-
4-комнатные	шт./кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	8476,2
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		имеются	имеются
Лифты	шт.	2	2
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	монолитные бетонные, из мелких

			бетонных блоков
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели:	<i>Количество коммерческих нежилых помещений хозяйственного назначения – 14; количество коммерческих помещений класса Ф 3.1 – 3</i>		
<i>в т.ч. Корпус 4 (литер 3)</i>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	7791,9
Общая площадь нежилых помещений, в том числе:	кв. м	-	2741,8
площадь коммерческих нежилых помещений хозяйственного назначения	кв. м	-	432,6
площадь коммерческих помещений класса Ф 3.1	кв. м	-	581,3
площадь помещений общего пользования	кв. м	-	1727,9
Количество этажей	шт.	20	20
в том числе подземных	шт.	1	1
Количество секций	секций	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв. м	180	180/7791,9
студии	шт./кв.м	36	36/694,1
1-комнатные	шт./кв. м	90	90/3439,8
2-комнатные	шт./кв. м	36	36/2210,0
3-комнатные	шт./кв. м	18	18/1448,0
4-комнатные	шт./кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	8613,5
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		<i>имеются</i>	<i>имеются</i>
Лифты	шт.	2	2
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	<i>монолит- ные бетонные, из мелких бетонных блоков</i>
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели:	<i>Количество коммерческих нежилых помещений хозяйственного назначения – 20; количество коммерческих помещений класса Ф 3.1 – 4</i>		
<i>в т.ч. Корпус 5 (литер 5)</i>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	3681,5

Общая площадь нежилых помещений, в том числе:	кв. м	-	1457,6
площадь коммерческих нежилых помещений хозяйственного назначения	кв. м	-	117,0
площадь помещений общего пользования	кв. м	-	1340,6
Количество этажей	шт.	20	20
в том числе подземных		1	1
Количество секций	секций	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв. м	152	152/3681,5
студии	шт./кв. м	152	152/3681,5
1-комнатные	шт./кв. м	-	-
2-комнатные	шт./кв. м	-	-
3-комнатные	шт./кв. м	-	-
4-комнатные	шт./кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	4626,3
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		имеются	имеются
Лифты	шт.	2	2
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	монолит- ные бетонные, из мелких бетонных блоков
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели:		<i>Количество коммерческих нежилых помещений хозяйственного назначения – 5</i>	
3. Объекты производственного назначения			
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели		-	-
4. Линейные объекты			

Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		-	-
Иные показатели (протяженность)	М М М М	-	<i>Внутриплощадочные инженерные сети:</i> <i>водоснабжение – 332;</i> <i>канализация бытовая – 285;</i> <i>тепловые сети – 143;</i> <i>электроснабжение – 235</i>

5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов

Класс энергоэффективности здания		-	«А» (очень высокий)
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м <i>отопления</i>			
<i>Корпус 1 (литер 1 секция 1)</i>	кВт*ч/ м2	-	<i>16,321</i>
<i>Корпус 2 (литер 1 секция 2)</i>			<i>16,321</i>
<i>Корпус 3 (литер 2)</i>			<i>17,616</i>
<i>Корпус 4 (литер 3)</i>			<i>16,321</i>
<i>Корпус 5 (литер 5)</i>			<i>16,321</i>
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		-	<i>пеноизол</i>
Заполнение световых проемов		-	<i>однокамерный стеклопакет в металлопластиковом переплете</i>

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана зданий: *6 шт. от 21.06.2021*, сооружений: *4 шт. от 21.06.2021*, подготовленных кадастровым инженером – *Науменко Вадим Николаевич* – имеющим квалификационный аттестат кадастрового инженера № *01-15-398*, выдан *29.09.2015*, выданный *Департаментом имущественных отношений Краснодарского края*, дата внесения сведений о кадастровом инженеру в государственный реестр кадастровых инженеров *01.11.2016*.

Заместитель главы
Муниципального образования
город-курорт Анапа



20 *21* г.

[Handwritten signature]

Р.Г.Юнаев

Хандошко Я.В.
Ашихмин В.Л.
Нечитайло О.Б.

[Handwritten signatures]

Прожито и пронумеровано
Листа

Начальник отдела представления муниципалитету
Управления архитектуры и градостроительства
и градостроительства
образовательного учреждения «Город-курорт Анапа»
О.Б. Немцайло



**Расчет тарифа на 2021 год
 на содержание, техническое обслуживание и
 ремонт МКД**

353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, дом № 173а корпус 4

ООО «УК Славянский дом»

(расчетная площадь жилого фонда 7791,9)

№ п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность	Стоимость, руб/кв.м.
1	2	3	4
	Работы по содержанию помещений общего пользования:		5,8
	1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей: нижних двух этажей - выше второго этажа -	5 раз в неделю 1 раз в неделю	
	2. Мытьё лестничных площадок и маршей: первый этаж и крыльцо подъезда - второй этаж и выше -	2 раза в неделю 1 раз в неделю	
	3. Влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабин лифтов, Мытьё пола лифтов -	2 раза в месяц ежедневно	
	4. Мытьё окон мест общего пользования -	2 раза в год	
	5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков -	1 раз в квартал	
	6. Влажная протирка подоконников, оконных ограждений, перил, почтовых ящиков	1 раз в месяц	
	7. Сбор мусора, рекламных материалов и вынос их в установленное место	5 раз в неделю	
	8. Расходные материалы для уборки мест общего пользования		
	Работы по содержанию придомовой территории:		
	1. Контроль и регулировка движения машин и механизмов на придомовой территории	ежедневно	
	1. Подметание проезжей части дорог и тротуаров обслуживаемой территории, в случае необходимости очистка их от снега и льда, посыпка песком	6 раз в неделю	
	2. Поливка тротуаров, зеленых насаждений, клумб и газонов	по мере необходимости	
	3. Периодическая промывка и дезинфекция уличных урн, очистка их от мусора	6 раз в неделю	

	4. Наблюдение за санитарным состоянием обслуживаемой территории	ежедневно	
	5. Расходные материалы для уборки придомовой территории	ежедневно	
	Основные работы и контроль технического состояния МКД		1,0
	1. Поверка и ремонт коллективных приборов учета предоставляемых ресурсов	по графику	
	2. Обследование основных конструктивных элементов здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли, перегородки, окна, двери и т.д.)	2 раза в год	
	3. Устранение выявленных в результате осмотра неисправностей и нарушений конструктивных элементов здания	по необходимости	
	4. Обследование общедомовых сетей тепло и водоснабжения, водоотведения	По графику	
	5. Обследование объектов внешнего благоустройства	по необходимости, заявке	
	6. Расходные материалы для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту жилого фонда		
	Текущий ремонт общедомового имущества МКД /при обнаружении дефекта не более чем на 30%площади/ / ремонт объектов внешнего благоустройства, ремонт внутридомового электрооборудования, ремонт общедомовых сетей газо- и водоснабжения, водоотведения/		1,5
	Техническое освидетельствование и страхование лифтов	Один раз в год	0,08
	Техническое обслуживание и аварийно-техническое обеспечение лифтов	круглосуточно	1,28
	Эксплуатация ИТП (отопление и горячее водоснабжение)	круглосуточно	0,62
	Обязательные мероприятия по дератизации мест общего пользования –	1 раз в месяц	0,2 Договор с ООО «Гигиена-плюс»
	Мероприятия по дезинсекции мест общего пользования	по необх. Заявке	
	Аварийно-диспетчерское обслуживание -	круглосуточно	2,5 Положение о создании АДС

	Техническое обслуживание повысительных насосных станций	ежемесячно	0,11 Договор с ООО «Теплоком»
	Проверка состояний дымовых и вентиляционных каналов и очистка при необходимости	один раз в год	0,39
	Обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления		1,6
	Обслуживание шлагбаумов		0,14
	Оборудование контейнерной площадки		1,95
	Обслуживание насосных пожарных станций	ежемесячно	0,35
	Дезинфекция контейнерных площадок и контейнеров	3 раза в месяц	0,76 Договор с ООО «Благобиосервис»
	Расходы по управлению домом (УК) /Планирование работ по обслуживанию общего имущества, ведение технической документации осуществление контроля качества услуг, ведение лицевых счетов, выдача справок, прием платежей по банковским картам, прием заявлений, плановые осмотры, подготовка исковых заявлений, составление отчетов, снятие показаний квартирных и общедомовых приборов учета ресурсов Оплата поставщикам коммунальных ресурсов и иных услуг, расходы на услуги банков, расходы, связанные с управлением МКД (услуги связи, почты, канцтовары, оргтехника, содержание и ремонт программных продуктов), составление и печать квитанций, оплата труда АУП, налоги, сборы, госпошлины и другие обязательные платежи/		5,5
	Итого:		27,58
	Дополнительные работы по обслуживанию МКД	по необходимости	В соответствии с договорами подрядчиков

Оплата за вывоз строительного мусора ежемесячно выставляется отдельной строкой в квитанции

Директор ООО «Радонез»  Лескин С.С.

Директор ООО «УК Славянский дом»  Косовец Т.И.

Главный бухгалтер  Запорожцева М.А.



**Расчет тарифа на 2021 год
 на содержание, техническое обслуживание и
 ремонт МКД**

353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул.Ленина, дом № 173а, корпус 4

ООО «УК Славянский дом»

(расчетная площадь нежилых помещений 1013,9)

№ п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность	Стоимость, руб/кв.м.
1	2	3	4
	Работы по содержанию придомовой территории:		3,82
	1. Подметание проезжей части дорог и тротуаров обслуживаемой территории, в случае необходимости очистка их от снега и льда, посыпка песком	5 раз в неделю	
	2. Поливка тротуаров, зеленых насаждений, клумб и газонов	по мере необходимости	
	3. Периодическая промывка и дезинфекция уличных урн, очистка их от мусора	5 раз в неделю	
	4. Наблюдение за санитарным состоянием обслуживаемой территории	ежедневно	
	5. Расходные материалы для уборки придомовой территории	ежедневно	
	6. Контроль и регулировка движения машин и механизмов на придомовой территории	ежедневно	
	Основные работы и контроль технического состояния МКД		1,0
	1. Поверка и ремонт коллективных приборов учета предоставляемых ресурсов	по графику	
	2. Обследование основных конструктивных элементов здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли, перегородки, окна, двери и т.д.)	2 раза в год	
	3. Устранение выявленных в результате осмотра неисправностей и нарушений конструктивных элементов здания	по необходимости	
	4. Обследование общедомовых сетей тепло и водоснабжения, водоотведения	По графику	
	5. Обследование объектов внешнего благоустройства	по необходимости, заявке	
	6. Расходные материалы для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту жилого фонда		

	Текущий ремонт общедомового имущества МКД /при обнаружении дефекта не более чем на 30%площади/ / ремонт объектов внешнего благоустройства, ремонт внутридомового электрооборудования, ремонт общедомовых сетей газо- и водоснабжения, водоотведения/		1,5
	Обязательные мероприятия по дератизации мест общего пользования –	1 раз в месяц	0,2 Договор с ООО «Гигиена-плюс»
	Мероприятия по дезинсекции мест общего пользования	по необх. заявке	
	Дезинфекция контейнерных площадок и контейнеров	3 раза в месяц	
	Аварийно-диспетчерское обслуживание -	круглосуточно	2,5 Положение о создании АДС
	Обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления		1,6
	Техническое обслуживание повысительных насосных станций	круглосуточно	0,11 Договор с ООО «Теплоэком»
	Техническое обслуживание ИТП (отопление и горячее водоснабжение)	круглосуточно	0,62
	Оборудование контейнерной площадки		1,95
	Обслуживание пожарных насосных станций	ежемесячно	0,35
	Обслуживание шлагбаумов		0,14
	Расходы по управлению домом (УК) /Планирование работ по обслуживанию общего имущества, ведение технической документации осуществление контроля качества услуг, ведение лицевого счетов, выдача справок, прием платежей по банковским картам, прием заявлений, плановые осмотры, подготовка исковых заявлений, составление отчетов, снятие показаний квартирных и общедомовых приборов учета ресурсов Оплата поставщикам коммунальных ресурсов и иных услуг, расходы на услуги банков, расходы, связанные с управлением МКД (услуги связи, почты, канцтовары, оргтехника, содержание и ремонт программных продуктов), составление и печать квитанций, оплата труда АУП, налоги, сборы, госпошлины и другие обязательные платежи/		5,5

	Итого:		20,05
	Дополнительные работы по обслуживанию МКД	по необходимости	В соответствии с договорами подрядчиков

Оплата за вывоз строительного мусора ежемесячно выставляется отдельной строкой в квитанции

Директор ООО «Радонеж»  Лескин С.С.

Директор ООО «УК Славянский дом»  Косовец Т.И.

Главный бухгалтер  Запорожцева М.А.



АКТ

приема-передачи

**общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край,
г. Анапа, ул.Ленина д.173а корпус 4.**

г.-к. Анапа

«06» июля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Радонеж», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Лескина Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК Славянский дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Косовец Татьяны Игоревны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 483 от 25 декабря 2015 г., с другой стороны, именуемые совместно «Стороны» составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем.

1. «Застройщик» передает, а «Управляющая организация» в соответствии с Договором об управлении Многоквартирным домом №4-2021 от «06» июля 2021 г. принимает Многоквартирный дом, расположенный по адресу: **Краснодарский край, г. Анапа, ул.Ленина д.173а корпус 4.** (далее МКД), со следующими характеристиками:

- а) адрес МКД: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина д.173а корпус 4
- б) номер технического паспорта Бюро Технической Инвентаризации: № 65;
- в) тип постройки: новое строительство;
- г) год постройки: 2021 г.
- д) этажность: 20; подземных этажей: 1;
- е) количество квартир: 180; количество нежилых помещений: 24;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений (балконов): 11355,3 кв.м.;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних помещений (балконов) 7791,9 кв.м.;
- и) общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме: 2741,8 кв.м.;
- к) площадь земельного участка, в составе общего имущества: 8241,0 кв.м.;
- л) кадастровый номер земельного участка: 23:37:0102035:25.

2. Общее имущество МКД на момент подписания настоящего Акта приема-передачи представляет собой:

№ п/п	Наименование имущества	Ед. изм.	Кол-во	Технические характеристики и состояние
1	2	3	4	5
1.	Помещения мест общего пользования, в том числе:	кв. м.	1727,90	Стены и потолки (в т.ч. технические помещения подвала): водоэмульсионная окраска по оштукатуренным поверхностям, пол - керамическая плитка. Стены, пол и потолки подвальных помещений: бетон.
1.1.	Помещение общего пользования этажа подвал	кв. м.	155,50	Хорошее
1.2.	Помещение общего пользования 1 этажа	кв. м.	55,60	Хорошее
1.3.	Помещение общего пользования 2 этажа	кв. м.	82,40	Хорошее
1.4.	Помещение общего пользования 3 этажа	кв. м.	82,50	Хорошее
1.5.	Помещение общего пользования 4 этажа	кв. м.	82,30	Хорошее
1.6.	Помещение общего пользования 5 этажа	кв. м.	82,40	Хорошее
1.7.	Помещение общего пользования 6 этажа	кв. м.	82,50	Хорошее
1.8.	Помещение общего пользования 7 этажа	кв. м.	82,60	Хорошее
1.9.	Помещение общего пользования 8 этажа	кв. м.	82,60	Хорошее
1.10.	Помещение общего пользования 9 этажа	кв. м.	82,30	Хорошее
1.11.	Помещение общего пользования 10 этажа	кв. м.	82,50	Хорошее
1.12.	Помещение общего пользования 11 этажа	кв. м.	82,60	Хорошее
1.13.	Помещение общего пользования 12 этажа	кв. м.	82,50	Хорошее
1.14.	Помещение общего пользования 13 этажа	кв. м.	82,50	Хорошее
1.15.	Помещение общего пользования 14 этажа	кв. м.	82,30	Хорошее

1	2	3	4	5
1.16.	Помещение общего пользования 15 этажа	кв. м.	82,00	Хорошее
1.17.	Помещение общего пользования 16 этажа	кв. м.	82,30	Хорошее
1.18.	Помещение общего пользования 17 этажа	кв. м.	82,20	Хорошее
1.19.	Помещение общего пользования 18 этажа	кв. м.	82,50	Хорошее
1.20.	Помещение общего пользования 19 этажа	кв. м.	82,30	Хорошее
1.21.	Помещение общего пользования технический этаж	кв. м.	33,50	Хорошее
2.	Лифт пассажирский	шт.	1	Лифт грузоподъемностью 450 кг, машинное помещение с оборудованием. Хорошее.
3.	Лифт грузопассажирский	шт.	1	Лифт грузоподъемностью 630 кг, машинное помещение с оборудованием. Хорошее.
4.	Система водоснабжения и водоотведения общедомовая, система ливневой канализации	шт.	1	Трубопроводы, запорная и регулировочная арматура. Хорошее.
5.	Электрощитовая	шт.	1	Общая площадь: 17,70 кв. м. Помещение, в котором размещен электрический ввод (ВРУ) и распределительные щиты. Представляет собой отдельную комнату как исходный пункт подачи электроэнергии в МКД. Хорошее.
6.	Система теплоснабжения	шт.	1	Трубопроводы, коллекторные узлы, запорная арматура. Хорошее.
7.	Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ, сети уличного освещения территории.	узел	1	Уличные светильники, кабельные линии, кабельные линии 0,4 кВ до границы с собственником. Хорошее.
8.	Внутреннее электроснабжение и освещение	шт.	1	Оборудование этажных распределительных щитов, автоматические устройства безопасности, светильники мест общего пользования. Хорошее.
9.	Система пожаротушения и дымоудаления	шт.	1	Клапаны дымоудаления, шахты дымоудаления, вентустановки, воздуховоды, системы автоматической пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре, трубопровод системы пожаротушения из стальных электросварных труб, пожарные гидранты. Хорошее.
10.	Фундамент	-	-	Монолитный железобетонный. Хорошее.
11.	Стены	-	-	Керамзитобетонный блок. Хорошее.

1	2	3	4	5
12.	Перегородки	-	-	Керамзитобетонный блок. Хорошее.
13.	Перекрытия: Чердачное Междуэтажное Надподвальное	-	-	Монолитное железобетонное. Хорошее. Монолитное железобетонное. Хорошее. Монолитное железобетонное. Хорошее.
14.	Крыша	-	-	Мягкая плоская. Хорошее.
15.	Полы	-	-	Бетонная стяжка. Хорошее.
16.	Проемы: Оконные Дверные	-	-	Металлопластиковые. Хорошее. Входная металлическая. Хорошее.
17.	Отделка: Наружная Внутренняя	-	-	Кирпичная облицовка. Хорошее. Оштукатурено. Хорошее.
18.	Лестничная клетка	шт.	1	Ступени и подступенки - плитка керамогранитная, металлические перила декоративные. Хорошее.
19.	Крыльцо наружное	шт.	1	Ступени и подступенки - плитка керамогранитная, металлические перила декоративные. Хорошее.
20.	Двери мест общего пользования	шт.	65	Металлические. Хорошее.
21.	Площадь территории фактического землепользования – не застроенная.	кв. м.	6514,00	С твердым покрытие – проезды, тротуары и прочие элементы. Оборудованные площадки – площадку для спортивных занятий, детскую игровую площадку, хозяйственную площадку, площадку для отдыха взрослых. Зеленые зоны, парковка автомобилей для жителей и гостей. Хорошее.

3. С момента подписания настоящего Акта приема-передачи «Застройщик» считается выполнившим свои обязательства по передаче в управление МКД, в т.ч. и общего имущества, а «Управляющая организация» обязуется обеспечить сохранность переданного и приступить к управлению МКД в сроки, указанные в законодательстве.

ПЕРЕДАЛ:

Директор
ООО «Радонеж»



/Лескин С.С.

ПРИНЯЛ:

Директор
ООО «УК Славянский дом»



/Косовец Т.И.



Прошито, прс
скреплено
13.11

