

ДОГОВОР 01/19
УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

г. Владивосток

« 15 » ноября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ареал-Недвижимость», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Шмидт Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью УК «Компас»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Брожек Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», руководствуясь частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию и за счет Застройщика обязуется обеспечивать управление многоквартирным жилым домом (корпус 1-4) со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Фонтанная, 3 (далее - Многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества, обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме коммунальных услуг, согласно условиям договора (на момент заключения договора Застройщик имеет договоры с ресурсоснабжающими организациями на следующие виды коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение (прием стоков), электроснабжение, отопление (далее по тексту – коммунальные услуги), а Застройщик обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации плату за выполненные работы и оказанные услуги в полном объеме по всем жилым и нежилым помещениям общей площадью 20 864, 5 м² (площадь жилых и коммерческих помещений 18 212, 1 м², машиномест 2 511, 9 м², кладовых 140, 5 м²) до передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений МКД собственникам.

Коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение (прием стоков), электроснабжение, отопление в полном объеме по всем жилым и нежилым помещениям общей площадью 20 864, 5 м² Застройщик оплачивает самостоятельно в ресурсоснабжающие организации до передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений МКД собственникам.

Оплата Застройщиком жилищных услуг в Управляющую организацию и коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации в полном объеме за все жилые и нежилые помещения общей площадью 20 864, 5 м² производится до передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений МКД собственникам. После начала передачи жилых и нежилых помещений Застройщик оплачивает услуги по содержанию общего имущества в части не переданных помещений.

Управляющая организация вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, перечень и периодичность услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, определены в Приложениях №3 и №5 к настоящему договору. Стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома является неизменной (твёрдой), но может быть изменена исключительно по соглашению Сторон.

1.3. Все риски, связанные с возможным удорожанием работ (услуг), оказываемых третьими лицами Управляющей организацией учтены.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Совместно с Управляющей организацией осмотреть общее имущество Многоквартирного дома и составить Акт осмотра технического состояния общего имущества многоквартирного дома (Приложение №1). В течение 5 рабочих дней с момента подписания Акта осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома передать

Управляющей организации общее имущество Многоквартирного дома по Акту приема-передачи Многоквартирного дома (Приложение №2).

2.1.2. Обеспечить наличие в Многоквартирном доме холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (прием стоков), электроснабжения и отопления.

2.1.3. Передать Управляющей организации в течение 5 рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию, согласно Приложению №4.

2.1.4. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений МКД собственникам оплачивать, предусмотренные п.1.1 Договора услуги.

2.1.5. В течение гарантийного срока Застройщик обязан безвозмездно самостоятельно, либо при участии подрядчиков, осуществлявших монтаж инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов Многоквартирного дома, устранять неисправности, а также аварии, возникшие по вине Застройщика. Гарантийный срок на инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявки о неисправностях инженерного оборудования и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, направляются правообладателями жилых и нежилых помещений в Управляющую организацию в письменной форме. Заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения письменной заявки и ее регистрации Управляющая организация направляет в течение 24 часов заявку Застройщику. В течение 3 дней Управляющая организация совместно с Застройщиком и правообладателем жилого или нежилого помещения составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяется ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности. Застройщик обязан в период гарантийного срока устранять все проявившиеся дефекты и недостатки, обнаруженные в ходе эксплуатации Многоквартирного дома Управляющей организацией.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. В рамках отдельного договора передать Управляющей организации право требования по гарантийным обязательствам в отношении каждого подрядчика, осуществлявшего строительство Многоквартирного жилого дома.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Участвовать в работе Приемочной комиссии, назначенной приказом Застройщика с целью проверки качества, подлежащего передаче Застройщиком Управляющей организации общего имущества собственников Многоквартирного дома. Акт составляется комиссией в составе службы технического надзора Застройщика, службы заказчика Застройщика, службы генерального подрядчика и представителями Управляющей организации. При наличии замечаний они отражаются в Акте.

2.3.2. Договор управления Многоквартирным домом, заключенный в порядке, установленном настоящей статьей, должен быть размещен Управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2.3.3. В течение 5 рабочих дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Застройщиком осмотреть общее имущество Многоквартирного дома, подписав с Застройщиком Акт осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома (Приложение №1), в котором указать все замечания и недостатки общего имущества Многоквартирного дома. Принять от Застройщика Многоквартирный дом по Акту приема-передачи Многоквартирного дома (Приложение №2). Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Многоквартирного дома дополнительно составить и подписать Акт приема-передачи общего имущества: мест общего пользования, кровли, фасада, подвала, технического этажа, конструктивных элементов, индивидуальных тепловых пунктов, лифтов, систем автоматизации, сетей инженерно-

технического обеспечения, систем и оборудования, электрических сетей, систем отопления и пр. При составлении данного Акта могут в качестве членов комиссии участвовать представители подрядных организаций, осуществляющих по договору с Застройщиком строительно-монтажные работы.

2.3.4. Осуществлять Управление Многоквартирным домом со дня подписания договора управления Сторонами и передачи в управление Многоквартирного дома по акту приема-передачи Многоквартирного дома (Приложение №2), технической документации, определенной в Приложении №4 к настоящему договору.

2.3.5. Вести свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Постановлением ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 г. № 170, другими обязательными нормативно-правовыми актами.

2.3.6. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время.

2.3.7. Незамедлительно информировать правообладателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.3.8. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Многоквартирного дома и придомовых территорий, находящихся на обслуживании по настоящему договору.

2.3.9. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение технических осмотров, мероприятий по паспортизации объектов жилого и нежилого фондов).

2.3.10. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования, надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома.

2.3.11. Заключить договоры на вывоз ТКО (твёрдые коммунальные отходы) и поддерживать комфортные условия проживания правообладателей помещений Многоквартирного дома.

2.3.12. Предоставлять Застройщику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий договора.

2.3.13. Рассматривать обращения Застройщика, правообладателей и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по договору, в установленные действующим законодательством РФ сроки.

2.3.14. Осуществлять контроль за целевым использованием правообладателями (жилых и нежилых) помещений, расположенных в Многоквартирном доме. В случае использования помещений не по назначению, незамедлительно информировать Застройщика, органы местного самоуправления об указанных нарушениях с предоставлением необходимых подтверждающих документов.

2.3.15. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещении, находящимся в собственности, пользовании правообладателей, грозящей повреждением имущества других правообладателей (при отсутствии правообладателей в помещении во время аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

2.3.16. Осуществлять уборку и содержание придомовой территории, согласно схеме «Зонирование территории благоустройства», приложенной к настоящему договору (Приложение № 6).

2.4. Управляющая организация имеет право:

2.4.1. Управляющая организация вправе присутствовать на собраниях собственников помещений Многоквартирного дома.

2.4.2. Управляющая организация вправе представлять интересы правообладателей жилых и нежилых помещений по вопросам оказания услуг по текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома, обеспечению Многоквартирного дома ресурсами, а также по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

2.4.3. Управляющая организация имеет право заключить иные договоры, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией Многоквартирного дома и необходимыми для комфортного проживания и нахождения правообладателей жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

3. Расчеты Сторон

3.1. Застройщик оплачивает Управляющей организации оказанные услуги и выполненные работы в соответствии со стоимостью (тарифами), указанными в Приложении №3, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.2. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая организация не позднее 25 числа текущего месяца выставляет Застройщику счет и акт выполненных работ.

3.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с постатейным (на основании Приложения №3) разъяснением причин отказа.

3.4. Управляющая организация находится на упрощенной системе налогообложения.

3.5. Для упорядочивания взаиморасчетов Застройщик еженедельно предоставляет Управляющей организации список правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения с приложением заверенных копий актов приема-передачи.

3.6. С момента подписания акта приема-передачи правообладателем Управляющая организация на основании Приложения №3 выставляет счет-квитанцию Правообладателю.

3.7. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставаемых Застройщику на основании Приложения №3 изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям Правообладателям.

4. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора

4.1. Изменение и (или) расторжение договора управления Многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 450, 451, 452, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.1. Договор прекращает своё действие, в случае выбора органом местного самоуправления Управляющей организации по результатам открытого конкурса (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.2. Договор прекращает своё действие, после проведения общего собрания собственников Многоквартирного дома, на котором выбран и реализован способ управления Многоквартирным домом, с даты, определенной собственниками МКД, указанной в протоколе.

4.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, при соблюдении требований, изложенных в части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, действует до наступления событий, изложенных в пунктах 4.1.1, 4.1.2. При одностороннем отказе от исполнения настоящего договора одной из Сторон договор расторгается в течение 30 дней с момента получения письменного уведомления о расторжении. За 7 рабочих дней до расторжения договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении договора и производят сверку взаиморасчетов.

4.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, уведомив письменно о предстоящем отказе от исполнения договора Управляющую организацию за 1 (один) месяц до даты расторжения.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Любая из Сторон настоящего договора, не исполнившая обязательства по договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по её вине.

5.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров, в случае не урегулирования спора путем переговоров в судебном порядке в Арбитражном суде Приморского края.

6. Дополнительные условия

6.1. Вся необходимая документация передается Застройщиком Управляющей организации по актам.

6.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

6.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 - Акт осмотра технического состояния общего имущества
Многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Акт приема-передачи Многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества
Многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Акт приема-передачи технической документации на Многоквартирный
дом.

Приложение № 5 - Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию общего
имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 6 - Зонирование территории благоустройства.

7. Взаимодействие при аварийных ситуациях

7.1. При аварийных ситуациях, подпадающих под гарантийные обязательства Застройщика, применяется пункт 2.1.5 договора.

7.2. Застройщик передает Управляющей организации список подрядчиков с указанием контактных телефонов и фамилии, имени, отчества должностных лиц, которые отвечают в рамках гарантийных обязательств за строительство конструктивных элементов и монтаж инженерного оборудования Многоквартирного дома, в течение 1 рабочего дня после подписания договора.

7.3. Аварийная ситуация и неисправность первоначально, до составления Акта, локализуется силами Управляющей организации совместно с подрядчиком, выполнившим строительство конструктивных элементов или монтаж инженерного оборудования, на котором выявлена неисправность или возникла авария.

7.4. После локализации аварийной ситуации неисправность фиксируется сотрудниками Управляющей организации. После фиксации данные передаются Застройщику, в случае возникновения гарантийных обязательств застройщика, для составления совместного Акта. В Акте указывается вид неисправности, аварии, причины, а также сроки ее устранения. Акт подписывается уполномоченными представителями Застройщика и Управляющей организации. После составления Акта работы по устранению неисправностей и причин, а также последствий аварии, выполняются в рамках гарантийных обязательств подрядчиками, которые осуществляли строительство конструктивных элементов, монтаж инженерного оборудования Многоквартирного дома.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью
«Ареал-Недвижимость»
690091 г. Владивосток, ул. Пологая, 3
ОГРН 1102540004995
ИНН 2540164039 КПП 254001001
р/счет 40702810550000001140 в
ПАО «Сбербанк»
БИК 040813608

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
УК «Компас»
690089 г. Владивосток, ул. Тухачевского, д. 28
ОГРН 1072538006694
ИНН 2538111858 КПП 252801001
р/счет 40702810500120000439 в
ОАО «Дальневосточный банк»
БИК 040507705

Генеральный директор

А.С. Шмидт



Директор

В.В. Брожко



АКТ
осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома, расположенного
по адресу: г. Владивосток, ул. Фонтанная, 3

Общество с ограниченной ответственностью «Ареал-Недвижимость», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Шмидт Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, передало а Общество с ограниченной ответственностью УК «Компас», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Брожекко Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, приняло Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Фонтанная, 3, на управление и обслуживание.

Комиссия в составе представителей:

произвела осмотр технического состояния общего имущества Многоквартирного дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по строению

Год постройки _____
Материал стен _____
Число этажей _____
Количество подъездов _____
Наличие подвала или полуподвала _____
Стоимость строения (восстановительная) _____ руб. _____ 0 руб., или _____ %
Износ _____
Общая площадь помещений, кв.м. _____
В том числе: _____
Жилая _____ Нежилая (коммерческая) _____
Количество квартир _____
Количество собственников жилых помещений _____
Количество нанимателей жилых помещений _____
Прочие _____
Дом оборудован: холодным водоснабжением, горячим водоснабжением, водоотведением,
центральной отоплением от городской теплотрассы, электроснабжением установленной максимальной
мощностью _____ кВт.

2. Результат осмотра

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное)	Потребность в замене / ремонте
1. Фундамент			
2. Наружные и внутренние капитальные стены			

3. Перегородки			
4. Перекрытия			
чердачные			
междуэтажные			
подвальные			
5. Крыша			
6. Полы			
7. Проемы			
окна			
двери (другое)			
8. Отделка			
внутренняя			
наружная			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
телефонные сети и оборудование			
сети проводного радиовещания			
пожарная сигнализация			
мусоропровод			
лифт			
лифтовая шахта пассажирского лифта			
вентиляция			
дымоудаление (другое)			
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг			
электроснабжение			
холодное водоснабжение			

горячее водоснабжение			
водоотведение			
отопление (от внешних котельных)			
отопление (от домовой котельной) печи			
калориферы			
Блоки ИПБ (бесперебойного питания системы дымоудаления, аварийного работы лифтов)			
(другое)			
11. Крыльца			

3. Выводы

Подписи членов комиссии

АКТ
приема-передачи Многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Владивосток, Фонтанная, 3.

г. Владивосток

«15» ноября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ареал-Недвижимость», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Шмидт Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, передало а **Общество с ограниченной ответственностью УК «Компас»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Брожко Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, приняло Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Фонтанная, 3, на управление и обслуживание.

ООО УК «Компас» по настоящему Акту принимает общедомовое имущество: места общего пользования, кровля, фасад, подвал, технический этаж, индивидуальный тепловой пункт, лифты, системы автоматизации, инженерные сети, системы и оборудование, ХГВС, отопление, водоотведение, электрические сети, конструктивные элементы, прилегающую благоустроенную территорию.

При этом вышеуказанный объект является единым комплексом недвижимого имущества, включающим в себя земельный участок в установленных границах, и расположенный на нем многоэтажный жилой дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей, будут находиться в собственности Правообладателей, а остальные части будут находиться в их общей долевой собственности.

Состав общего имущества МКД

№ п/п	Наименование передаваемого имущества	Доп. информация / размеры	Кол-во	Ед.изм.	Состояние
1	Водопадный комплекс	4075*500*2900	1	комп.	новое
2	Стойка ресепшн из белого кварцевого агломерата	3230*1200*750	1	шт	новое
3	Стойка ресепшн из белого кварцевого агломерата	2400*1200*750	2	шт	новое
4	Стойка ресепшн из белого кварцевого агломерата	2570*1100*500	1	шт	новое
5	Горка Дереликт (малыш)/ песочница	5000*4200*2100мм	1	шт	новое
6	Резиновые холмы d1=1500, d2=2200, H1=750, H2=1000		3	шт	новое
7	Горка Дереликт	7300*6100*3510мм	1	шт	новое
8	Качели "Требушет"		1	шт	новое
9	Песочница		1	шт	новое
10	Сетка лазалка		1	шт	новое
11	Стена для рисования		1	шт	новое
12	Канатный городок		1	шт	новое
13	Кубы для сидения деревянные		1	шт	новое
14	Стол теннисный		1	шт	новое
15	Лабиринт		1	шт	новое

16	Спортивная лошадка "Арни"	1	шт	новое
17	Лента светодиодная (LED) 24V (уличная)	1200	м/п	новое
18	Блок питания с боксом ip68	110	шт.	новое
19	Опора освещения	3	шт.	новое
20	Светильник грунтовый для подстветки деревьев	24	шт	новое
21	Световые шары	30	шт.	новое
22	Камень бетонный "Бор 1 "	26	шт	новое
23	Камень бетонный "Бор 2 "	24	шт	новое
24	Камень бетонный "Бор 3 "	14	шт	новое
25	Камень бетонный для сидения	7	шт	новое
26	Реечное ограждение внутреннего двора с калиткой	1	комп.	новое
27	Скамья криволинейная деревянная	1.1	шт	новое
28	Амфитеатр	1	шт	новое
29	Скамья Клод	3	шт	новое
30	Скамья на бетонном парапете	4	шт	новое
31	Скамья Ступель	1	шт	новое
32	Скамья 1	1	шт	новое
33	Скамья 2	1	шт	новое
34	Скамья ограждение на две стороны	1	шт	новое
35	Урна Треш и угар - 1	5	шт	новое
36	Урна Треш и угар - 2	4	шт	новое
37	Информационный стенд (входные группы)	3	шт	новое
38	Информационный стенд (Парковка)	2	шт	новое
39	Садовый светильник	8	шт	новое
40	Откатные ворота	1	комп.	новое
41	Криволинейная клумба		шт	новое
42	Система автоматического полива	1	комп.	новое
	<u>Деревья лиственные</u>			новое
43	Береза Юнги	7	шт	новое
44	Клен (ложнозибольдов, зеленокорый, Трескун амурский)	2	шт	новое
	<u>Деревья хвойные</u>		шт	новое
45	Ель сизая (рождественская) 1,8-2,2	1*	шт	новое
	<u>Кустарники лиственные</u>			новое
46	Вейгела Бригелла (крупномер)	3	шт	новое
47	Гортензия Аннабель	83	шт	новое
48	Гортензия метельчатая Ваниль Фрайзе	9	шт	новое
49	Гортензия метельчатая Лайм лайт	9	шт	новое
50	Дерен сибирика	81	шт	новое
51	Пузыреплодник Дьябло (шар)	12	шт	новое
52	Пузыреплодник Лютеус (шар)	8	шт	новое
53	Сирень Мейера (или рододендрон)	13	шт	новое
54	Сирень Мейера (крупномер)	6	шт	новое
55	Спирея ниппоника Сноумаунд	135	шт	новое
56	Спирея серая Грефшейм	43	шт	новое
57	Спирея японская Голдмаунд	150	шт	новое

58	Стефанандра	66	шт	новое
59	Форзиция	50	шт	новое
	<u>Живая изгородь</u>			новое
60	Кизильник блестящий (живая изгородь, ширина 0,7)	440	шт	новое
	<u>Кустарники хвойные</u>			новое
61	Можжевельник (Procumbens nana, Wiltonii, dauricum)	85	шт	новое
62	Тис остроконечный 0,5-0,6	15	шт	новое
63	Сосна горная (крупномер) 1,0-1,2м	3	шт	новое
64	Сосна горная 0,2	304	шт	новое
	<u>Многолетники цветы</u>		шт	новое
65	Астильба (4-5 сортов, белый, розовый, бордовый, фиолетовый)	659	шт	новое
66	Вербейник монетчатый	139	шт	новое
67	Ирис (3-4 сорта, белый-синий)	151	шт	новое
68	Хоста	364	шт	новое
69	Лiatрис колосковая	313	шт	новое
70	Астра альпийская Дженни	489	шт	новое
71	Кресло алькантара, цвет серо-коричневый	4шт.		новое
72	Кашпо набор из 3штук белый пластик	(5 наборов) 15	шт	новое
73	Стол, набор из 2штук дерево, металл-черный D=0,8/ 0,5м	(4 пары) 8	шт	новое
74	Стол белый камень 1,3*0,7*0,45м. металл-черный	2	шт	новое
75	Стол белый камень D=0,8м. металл-золото	2	шт	новое
76	Стол, набор из 2штук D 0,7/ 0,5м белый/черный	(2пары) 4	шт	новое
77	Кашпо набор из 3 шт. черный матовый металл	1	набор	новое
78	Кашпо из трех штук белый металл	1	набор	новое
79	Светильник настольный белый золото	1	шт	новое
80	Торшер черный матовый H=1,8м	1	шт	новое
81	Торшер белый, золото H=1,62м	1	шт	новое
82	Торшер черный H=1,8м	1	шт	новое
83	Торшер черный, хром, ткань H=1,8м	2	шт	новое
84	Бра белый плафон D=0,5м	3	шт	новое
85	Стул темно серая ткань	4	шт	новое
86	Диван 3-х местный (Dollaro 548 "т.коричневый"), опоры-хром	1	шт	новое
87	Кресло (Dollaro 548 "т.коричневый"), опоры-хром	1	шт	новое
88	Диван 3-х местный, округлый (200*73*78) (Dollaro 501 "черный"), опоры-хром	2	шт	новое

89	Диван 2-х местный, округлый (150*73*78) (Dollaro 501 "черный"), опоры-хром		1	шт	новое
90	Диван 2-х местный (Dollaro 501 "черный"), опоры-хром		1	шт	новое
91	Кресло (Dollaro 501 "черный"), опоры-хром		2	шт	новое
92	Диван 3-х местный (Dollaro 548 "т.коричневый"), опора-дерево		4	шт	новое
93	Кресло (Dollaro 548 "т.коричневый"), опора-дерево		3	шт	новое
94	Буфер заштытый угловой резиновый h *800мм светоотражающий 3М		20	шт	новое
95	Колесоотбойник металлический Ду-76	длина 10 п.м.	2	шт	новое
96	Ограждение колонн Ду-76		25	шт	новое
97	Дорожные знаки		8	шт	новое
98	Ящик почтовый на 42 ячейки из ЛДСП с дверцами и замочками	1650x924x360мм	4	шт	новое
99	Табличка из алюкобонда Проезд к М/М	1200*265	3	шт	новое
100	Табличка из алюкобонда Нумерация М/М	1200*266	5	шт	новое
101	Табличка из ПВХ: технические помещения, + карман	400x100x3(90x50x0,8)	25	шт	новое
102	Табличка из алюкобонда обозначение лифтов	1200x265	4	шт	новое
103	Таблички из закаленного стекла для лифтовых зон 1 и 2 корпусов	1000 x 600	2	шт	новое
104	Таблички из закаленного стекла с обозначением квартир	1000x750	8	шт	новое
105	Табличка из алюкобонда: Кладовые	1200x 265	2	шт	новое
106	Табличка на дверь «Кладовая с нумерацией» - ПВХ	3x400x100	37	шт	новое
107	Табличка для эвакуационных лестниц ПВХ	3x200x200	63	шт	новое
108	Табличка из алюкобонда «Выход во двор»	1200x265	1	шт	новое

Сдал
Застройщик:
ООО «Ареал-Недвижимость»

Принял
Управляющая организация:
ООО УК «Компас»

Ген. директор _____ /Шмидт А.С./



Директор _____ /Брожко В.В./



СТОИМОСТЬ УСЛУГ И РАБОТ
по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Владивосток, ул. Фонтанная, 3, предоставляемых Управляющей организацией
Застройщику

Общая площадь 20 864, 5 м² (площадь жилых и коммерческих помещений 18 212, 1 м²,
машиномест 2 511, 9 м², кладовых 140, 5 м²)

№	Перечень и наименование услуг и работ	Стоимость без НДС (руб./в месяц)	Стоимость на 1 м ² общей площади без НДС (руб./кв.м. в месяц)
1	Техническое и аварийное обслуживание	125242	6,80
2	Санитарное содержание мест общего пользования и благоустройство	425456	23,10
3	Обслуживание лифтов	248643	13,50
4	Пожарная сигнализация. Газодымовое удаление	121743	6,61
5	Охрана	237408	12,89
6	Видеонаблюдение	19155	1,04
7	Обслуживание сервера	5894	0,32
	Содержание жилых и коммерческих помещений (18 212, 1 м ²)	1 170 310	64,26
8	Содержание подземной автостоянки (машиномест и кладовых) (2 652, 4 м ²)	170 258	64,19
Общая стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества (20 864, 5 м ²) без НДС (руб./в месяц)		1 340 568	-

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью
«Ареал-Недвижимость»

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Компас»

Генеральный директор

А.С. Шмидт Директор

В.В. Брожек



АКТ
приема-передачи технической документации на Многоквартирный дом,
расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Фонтанная, 3

г. Владивосток

«15» ноября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ареал-Недвижимость», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Шмидт Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, передало, а Общество с ограниченной ответственностью УК «Компас», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Брожек Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, приняло следующую техническую документацию:

№ п/п	Наименование документов	Отметка о наличии	Примечание
1.	Ситуационный план территории МКД с информацией о расположении подземных коммуникаций и точками подключения к ним.		
2.	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра.		
3.	План участка в масштабе 1:1000 — 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем.		
4.	Схемы внутридомовых инженерных сетей и систем:		
4.1	система водоснабжения		
4.2	система канализации (водоотведения)		
4.3	система отопления		
4.4	система холодного водоснабжения		
4.5	система горячего водоснабжения		
4.6	система электроснабжения		
4.7	система освещения		
4.8	система молниезащиты		
4.9	система фасадного освещения		
4.10	система вентиляции		
4.11	система дымоудаления		
4.12	система кондиционирования		
4.13	система видеонаблюдения		
4.14	система контроля доступом		
4.15	телекоммуникационная система		
4.16	система пожаротушения		
4.17	система противопожарной сигнализации		

	и оповещения о пожаре		
4. 18	система автоматизации комплексная		
4. 19	система управления и диспетчеризации		
5.	Комплект рабочих чертежей на строительство предъявляемого к приемке объекта, разработанных проектными организациями, с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или внесенным в них изменениям, сделанными лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ. Указанный комплект рабочих чертежей является исполнительной документацией.		
6.	Генеральный план благоустройства.		
7.	План размещения объекта на геодезической подоснове с нанесением надземных и подземных коммуникаций, М 1: 500		

Сдал
Заказчик
ООО «Ареал-Недвижимость»

Принял
Исполнитель
ООО УК «Компас»

Директор

/Шmidt A.C./



Директор

/Брошко В.В./



ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ
услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, расположенного
по адресу: г. Владивосток, ул. Фонтанная, 3 и дополнительных услуг и работ по содержанию
общего имущества, предоставляемых по Договору

Перечень и периодичность
основных услуг и работ по содержанию общего имущества

№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность	Примечание
1. Содержание помещений общего пользования			
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	4 раза в неделю	
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю	
1.3.	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	4 раза в неделю	
1.4.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно	
1.5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	
1.6.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	
1.7.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц	
1.8.	Обметание пыли с потолков	1 раз в месяц	
1.9.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц	
1.10.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	3 раза в год	
1.11.	Мытье окон	2 раза в год	
1.12.	Очистка металлической решетки и приемка. Уборка площадки перед входом в подъезд	2 раза в неделю	
2. Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории			
2.1.	Холодный период		
2.1.1.	Подметание свежеснеговывающего снега толщиной слоя до 2 см.	3 раза в сутки в дни снегопада	
2.1.2.	Сдвигание свежеснеговывающего снега толщиной слоя свыше 2 см.	через 3 часа во время снегопада	
2.1.3.	Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	
2.1.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда	
2.1.5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада	
2.1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	
2.1.7.	Промывка урн	2 раза в месяц	
2.1.8.	Содержание детских и спортивных площадок и элементов благоустройства	2 раза в холодный период	
2.1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	
2.1.10.	Сдвигание свежеснеговывающего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	
2.2.	Теплый период		
2.2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки	

2.2.2.	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток 50% территории	
2.2.3.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	
2.2.4.	Промывка урн	2 раза в месяц	
2.2.5.	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	3 раза за период	
2.2.6.	Уборка газонов	1 раз в двое суток	
2.2.7.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток	
2.2.8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	
2.2.9.	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток	
2.2.10.	Выкашивание газонов	3 раза в сезон	
2.2.11.	Мойка территории	3 раза в сезон	
2.2.12.	Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	по мере необходимости	
2.2.13.	Уборка придомовой территории	ежедневно	
2.2.14.	Замена погибших цветов и насаждений	по мере необходимости	
3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования			
3.1.	Кровельные работы: устройство, восстановление защитно-отделочного слоя кровель и неисправностей стальных, асбоцементных и др. видов кровель; замена, парапетного обрамления, пожарных лестниц, ограждений и др.; плотницкие, столярные и стекольные работы; замена, устройство гидроизоляции полов в местах общего пользования; замена отдельных участков покрытий пола; восстановление, замена оконных и дверных проемов; малярные, штукатурные работы: малярные работы в местах общего пользования; очистка, промывка, окраска фасадов; восстановление облицовки стен, потолков в местах общего пользования; ремонт фасадов; сантехнические работы: замена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, арматуры, фасонных частей; утепление труб, приборов;	по мере необходимости	
3.2.	Содержание и техническое обслуживание канализационной насосной станции	круглосуточно	
3.3.	Чистка воронок на крыше стилобата	по мере необходимости	
3.4.	Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления (наладка системы - стояки)	по мере необходимости	
3.5.	Подготовка теплового узла, техническое обслуживание и мелкий ремонт оборудования теплового узла	1 раз в год	
3.6.	Ремонт и регулировка вентилей, кранов на системах отопления, водоснабжения в местах общего пользования	по мере необходимости	
3.7.	Опрессовка и промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год	
3.8.	Расконсервирование, консервация и ремонт поливочной системы	2 раза в год	
3.9.	Техническое обслуживание системы вентиляции	2 раза в год	
3.10.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год	
3.11.	Ремонт и регулировка задвижек на системах отопления	1 раз в год	
3.12.	Замена разбитых стекол, запорной арматуры окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение суток в зимний период, в течение 3 (трех) суток в	

		летний период	
3.13.	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	постоянно	
3.14.	Общие и частичные осмотры системы центрального отопления, внутриквартирные устройства	1 раз в год	
3.15.	Общие и частичные осмотры системы центрального отопления в технических помещениях в отопительный период	8 раз в год	
3.16.	Общие и частичные осмотры стояков отопления, водоснабжения и водоотведения, приборов отопления в жилых и нежилых помещениях	1 раз в год	
3.17.	Общие и частичные осмотры общедомовой системы водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	ежемесячно	
3.18.	Осмотр ВРУ, линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования силовых установок, электрощитов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов	ежемесячно	
3.19.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	
3.20.	Общие и частичные осмотры конструктивных элементов	2 раза в год	
3.21.	Осмотр электрооборудования насосной станции с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	1 раз в месяц	
3.22.	Осмотр системы освещения мест общего пользования с заменой сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров	1 раз в неделю	
3.23.	Замена автоматов, выключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	по мере необходимости	
3.24.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год	
3.25.	Удаление с крыш снега и наледи	1 раз в год	
4. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора			
4.1.	Вывоз отходов	ежедневно	
4.2.	Замена контейнеров для сбора мусора	по мере необходимости	
4.3.	Утилизация отходов	ежедневно	
5. Содержание и техническое обслуживание лифтов			
6. Текущий ремонт общего имущества жилых домов оборудованных: холодным и горячим водоснабжением, канализацией, центральным отоплением		по мере необходимости	
7. Текущий ремонт лифтов			
8. Техническое обслуживание установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий		круглосуточно	

Примечание:

- по п.п. 6 – 7 – ремонтные работы планируются по конкретному виду, исходя из технического состояния объекта по расценкам, разработанным на основе государственных элементных сметных норм на ремонтно-строительные работы (ГЭСН-2001), утвержденных Госстроем России.

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью
«Ареал-Недвижимость»

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
УК «Компас»



Генеральный директор

А.С. Шмидт

Директор

В.В. Брожек



Приложение № 6 к договору № 01/19

от "15" *ноября* 2019 г. управления

25:28:020009: многоквартирным жилым домом



Застройщик
ООО "Ареал-Недвижимость"
Ген. директор А.С. Шмидт

Управляющая организация
ООО УК "Компас"
Директор В.В. Брошко