Договор № СР/ДУ-1/2020
управления многофункциональным комплексом, расположенным по адресу: г. Москва, проезд Ильменский, д.14, к. 6, 7, 8

г. Москва 09 января 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Рублевский парк» (ООО «Рублевский парк») в лице *Генерального директора Мишкина Антона Владимировича,* действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «УК МЕДИАН» (ООО «УК МЕДИАН») (лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 077001601 от 31 июля 2018 года, выдана Государственной жилищной инспекцией города Москвы) в лице *Генерального директора Захаровой Анны Владимировны*, действующей на основании *Устава*, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», в целях исполнения п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и ст. ст. 55.24, 55.25 Градостроительного кодекса РФ заключили настоящий договор управления Многофункциональным комплексом, расположенным по адресу: г. Москва, проезд Ильменский, д.14, к. 6, 7, 8 (далее именуемый «Договор»), о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Многофункциональный комплекс (МФК)** – состоящий из помещений различного функционального назначения объект капитального строительства (здание или группа зданий, объединенных системой взаимосвязей (в том числе инженерно-технических)), включающий в себя:

- здание, расположенное по адресу: г. Москва, Ильменский пр-д, д. 14, к. 6. Технические характеристики здания отражены в Приложении № 1 к Договору;
- здание, расположенное по адресу: г. Москва, Ильменский пр-д, д. 14, к. 7. Технические характеристики здания отражены в Приложении № 1 к Договору;
- здание, расположенное по адресу: г. Москва, Ильменский пр-д, д. 14, к. 8. Технические характеристики здания отражены в Приложении № 1 к Договору;

1.2. **Объект, здание** – отдельно стоящее здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, элементов Общего имущества, являющееся частью МФК.

1.3. **Помещение** – жилое (квартира), нежилое помещение (апартаменты, кладовые, коммерческие помещения, машиноместа и др.) в Объекте, не входящие в состав общего имущества Объекта;

1.4. **Общее имущество в Объекте (Общее имущество)** – имущество, не являющееся частью Помещений, и предназначенное для обслуживания более одного Помещения в здании. Состав общего имущества в Объекте определяется в соответствии с технической документацией на Объект и Приложением № 1 к настоящему Договору;

1.5. **Собственник** – а) лицо (участник долевого строительства), принявшее от Застройщика (после выдачи ему разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) Помещение в данном Объекте по передаточному акту или иному документу о передаче; б) лицо, обладающее правом собственности на Помещение, зарегистрированное в установленном законодательством РФ порядке; в) Застройщик в отношении Помещений в Объекте до момента передачи помещения участнику долевого строительства по передаточному акту или иному документу либо до передачи иному лицу в отношении помещений, не реализованных по договорам долевого участия в строительстве;

1.6. **Зона эксплуатационной ответственности** – сфера деятельности Застройщика и Управляющей организации при эксплуатации Объекта, прилегающей территории и

инженерных сетей, в рамках которой каждая из сторон выполняет свои обязательства и несет ответственность за их качество; сфера деятельности Управляющей организации и Собственника при эксплуатации общего имущества Объекта и личного имущества Собственника. Зоны эксплуатационной ответственности Застройщика и Управляющей организацией определяются в соответствии с Приложением № 2 к Договору. Граница зон эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Объекте и личным имуществом, помещением Собственника определяется на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и фиксируется в договорах, заключаемых между Управляющей организацией и Собственником;

1.7. **Договор управления** – соглашение об управлении Объектом, заключаемое между Управляющей организацией и Собственником на основании настоящего Договора. Форма договора управления разрабатывается Управляющей организацией самостоятельно на основании настоящего Договора и с учетом его положений, в соответствии с действующим законодательством. Договор управления должен содержать одинаковые условия для всех Собственников Помещений. Содержание договора управления, заключаемого с собственником коммерческого помещения, машиноместа определяется по соглашению Сторон с учетом положений настоящего Договора и действующего законодательства;

1.8. **Техническая документация** – комплект документов, необходимых для эксплуатации Объекта, отражающий сведения о составе и состоянии Общего имущества в Объекте, который включает в себя:

- проектную документацию, в соответствии с которой произведено строительство объекта,
- документы на земельный участок, на котором расположен объект,
- схемы внутридомовых инженерных сетей,
- документы технического и кадастрового учета, содержащие актуальные сведения о состоянии и составе Общего имущества (технический план, кадастровый паспорт),
- паспорта на внутридомовое оборудование,
- исполнительная документация - документы (акты) приемки работ по строительству Объекта у подрядчиков (строительных организаций), акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного Помещения в Объекте, конструктивных частей Объекта (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям,
- инструкция по эксплуатации Объекта,
- иные документы в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Техническая документация передается Застройщиком Управляющей организации на основании двустороннего акта, составленного с участием Застройщика (либо генерального подрядчика, технического заказчика).

1.9. **Постоянная схема подключения к централизованным системам ресурсоснабжения** – фактически выполненные подрядными организациями и принятые Застройщиком и ресурсоснабжающей организацией работы по строительству наружных инженерных сетей и инженерных сооружений в соответствии с утвержденной проектной

документацией, согласованной в ресурсоснабжающих организациях, с требованиями нормативных документов, норм законодательства к данным системам, и обеспечивающие непрерывную подачу ресурсов в здание и надлежащий учет их объемов потребления, позволяющие заключить договор на поставку коммунальных / энергоресурсов в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик передает, а Управляющая организация принимает в управление введенный в эксплуатацию Многофункциональный комплекс. Работы и услуги, выполняемые Управляющей организацией в ходе управления Объектом, указаны в п. 3.1 Договора;

2.2. По правовой природе настоящий Договор имеет смешанный характер и включает в себя элементы договоров поручения, подряда, возмездного оказания услуг, доверительного управления имуществом и других договоров;

2.3. На настоящий Договор в части жилых помещений в Объекте в полном объеме распространяются требования Жилищного кодекса РФ;

2.4. При исполнении Договора стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

2.5. По настоящему Договору Управляющая организация в течение срока и за плату, указанные в настоящем Договоре, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию, обслуживанию и ремонту Общего имущества, предоставлять коммунальные услуги Собственникам / иным законным пользователям Помещений (при обеспечении Застройщиком постоянных схем подключения) и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Объектом деятельность. Вопросы капитального ремонта Объекта настоящим Договором не регулируются. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с 09 января 2020 года;

2.6. Содержание услуги по управлению Общим имуществом закреплено в Приложении № 3 к Договору;

2.7. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, оказываемых Управляющей организацией в Зоне эксплуатационной ответственности, указан в Приложении № 4 к Договору;

2.8. Перечень дополнительных услуг, оказываемых Управляющей организацией в целях выполнения обязательств по Договору для Собственников Помещений с учетом уровня и степени комфортности Объекта, указан в Приложении № 5 к Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы и оказывать услуги в соответствии с

Приложениями № 3, 4, 5 к Договору. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Объекте возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору;

3.1.2. В зависимости от видов благоустройства Объекта и наличия технических условий предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными законодательством РФ, определенного уровня качества и объемов, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (при наличии в Объекте соответствующих коммуникаций и поставщиков соответствующих ресурсов, а также при обеспечении Застройщиком постоянных схем подключения к централизованным системам ресурсоснабжения);

3.1.3. За счет и в интересах Собственников (иных законных пользователей Помещениями в Объекте) заключить договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет, осуществлять претензионную и исковую работу в отношении ресурсоснабжающих организаций, связанную с заключением и исполнением договоров энергоснабжения (поставки коммунальных ресурсов);

3.1.4. Информировать Собственников и иных законных пользователей Помещениями о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Объекта;

3.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

3.1.6. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников и иных законных пользователей Помещениями о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Объекта. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491;

3.1.7. Принять у ответственных лиц, хранить и вести техническую документацию на Объект;

3.1.8. Вести и хранить иные документы, связанные с управлением Объектом, содержанием и ремонтом Общего имущества (акты осмотров, акты подготовки к сезонной эксплуатации и др.);

3.1.9. Осуществлять подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта Общего имущества для их рассмотрения Собственниками, в том числе расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ;

3.1.10. Осуществлять подготовку предложений о передаче объектов Общего имущества в пользование третьим лицам;

3.1.11. Обеспечивать ознакомление Собственников с документами, связанными с управлением Объектом, содержанием и ремонтом Общего имущества;

3.1.12. Организовывать в соответствии с ч. 6, 7 ст. 45 Жилищного кодекса РФ рассмотрение общим собранием Собственников Помещений вопросов, связанных с управлением Объектом, в том числе: уведомление собственников о проведении общего собрания, обеспечение ознакомления Собственников Помещений с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании, подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания, подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания, документальное оформление решений, принятых собранием, доведение до сведения Собственников Помещений принятых на собрании решений;

3.1.13. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные Договором, в том числе: самостоятельно определять способ оказания услуг и выполнения работ, выбирать исполнителей работ и услуг, готовить задания для исполнителей работ и услуг, заключать договоры на содержание и ремонт Общего имущества, заключать иные договоры, направленные на достижение целей управления Объектом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в Объекте, осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ, документально оформлять приемку оказанных услуг (выполненных работ), факты выполнения работ и услуг ненадлежащего качества, вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений при оказании услуг (выполнении работ) исполнителями условий заключенных договоров;

3.1.14. Взаимодействовать с органами государственной власти (местного самоуправления) по вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Объекта;

3.1.15. Заключить со специализированными организациями, имеющими необходимую разрешительную документацию, договоры на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, на обслуживание лифтового оборудования, противопожарной системы, систем АСУД и АСКУЭ и другого специального оборудования;

3.1.16. Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы, предусмотренные Приложениями № 3, 4, 5 к Договору, а также коммунальные услуги, в том числе осуществлять: начисление Собственникам платежей, связанных с оплатой коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, дополнительных услуг, оформление платежных документов и направление их Собственникам Помещений, расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, предоставленные Собственникам и пользователям Помещениями, в отношении которых заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями, вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанности по внесению платы за коммунальные и иные услуги;

3.1.17. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 05 числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за оказываемые услуги, пропорционально доле занимаемого Помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости;

3.1.18. Начислять и принимать самостоятельно (либо поручать уполномоченной организации (расчетному центру, платежным агентам и др.)) от Собственника и иных законных пользователей Помещениями Собственника плату за управление, содержание и ремонт Общего имущества, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги;

3.1.19. Информировать в письменной форме в платежном документе Собственников и иных законных пользователей Помещениями Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам;

3.1.20. По требованию Собственников производить сверку платы за оказываемые услуги;

3.1.21. Осуществлять подготовку предложений Застройщику о необходимости проведения гарантийного ремонта Объекта и ремонта (замены) отдельных его элементов;

3.1.22. Осуществлять раскрытие информации о деятельности по управлению Объектом в соответствии с утвержденным стандартом раскрытия информации;

3.1.23. Принимать заявки, предложения и обращения Собственников и законных пользователей Помещениями;

3.1.24. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных законных пользователей Помещениями Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В установленные сроки со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

3.1.25. Обеспечивать участие Собственников Помещений в осуществлении контроля за качеством работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией и привлеченными исполнителями;

3.1.26. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта в соответствии с действующими нормативными актами, в том числе путем заключения договоров со специализированными организациями на осуществление функций аварийно-диспетчерской службы. В ходе аварийно-диспетчерского обслуживания осуществлять повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем Объекта, регистрацию и выполнение заявок Собственников и пользователей Помещениями о локализации аварийных ситуаций, а также принимать оперативные меры по обеспечению безопасности жителей и иных лиц, находящихся на территории Объекта в случае возникновения аварийной ситуации или угрозы ее возникновения;

3.1.27. Обеспечить собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на информационных стендах в Объекта и на официальном сайте Управляющей организации;

3.1.28. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению;

3.1.29. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) и общедомовых приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов;

3.1.30. Организовать сбор и регистрацию показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг;

3.1.31. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта, фиксирующего нанесение ущерба Общему имуществу и(или) Помещению(ям), имуществу Собственника;

3.1.32. Не допускать использования Общего имущества третьими лицами без соответствующих разрешений;

3.1.33. Не менее чем за сутки до начала проведения работ на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в помещение или направить письменное уведомление о проведении работ внутри Помещения;

3.1.34. Представить отчет о выполнении настоящего Договора в установленные законодательством сроки. Отчет размещается в помещении Управляющей организации, на информационных стендах в Объекте. Отчет должен содержать информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту Общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

3.1.35. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением Объектом документы в установленные сроки вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников недвижимости, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Объектом;

3.1.36. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и иных проживающих в Объекте лицах, а также лицах, использующих общее имущество в Объекте, с учетом требований законодательства о персональных данных;

3.1.37. Организовать путем заключения соответствующего договора со специализированной организацией (МФЦ) учет зарегистрированных граждан в Помещениях Собственников в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утверждены Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 г. №713 с изменениями и дополнениями);

3.1.38. Получить письменное согласие Собственников на обработку их персональных данных согласно действующему законодательству, а также обеспечить их сохранность и обработку в соответствии с требованиями законодательства;

3.1.39. На основании заявки Застройщика направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба Общему имуществу или помещениям (имуществу) Застройщика;

3.1.40. Контролировать действия Собственников и иных лиц в части загромождения и загрязнения коридоров и иных помещений общего пользования Объекта. При выявлении указанных нарушений выдавать соответствующие предписания об их устранении;

3.1.41. Не допускать производства на Общем имуществе работ или совершения других действий, приводящих к его порче;

3.1.42. Контролировать действия Собственников и иных лиц в части надлежащего использования лифтового оборудования, обеспечивать транспортировку строительных материалов и отходов только в упаковке. При выявлении указанных нарушений выдавать соответствующие предписания об их устранении;

3.1.43. Контролировать соблюдение на территории Объекта Собственниками и иными лицами Закона г. Москвы от 12.07.2002 № 42 «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве»;

3.1.44. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору по вопросам, связанным с причинением ущерба и вреда общему имуществу в Объектах и МФК, в отношениях с третьими лицами, в органах исполнительной власти, правоохранительных органах, органах местного самоуправления, организациях любых форм собственности, в том числе в страховых компаниях (с правом подачи заявления и получения страховой выплаты), а также в территориальных подразделениях указанных органов власти и организаций, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, с наделением полномочиями и правами, упомянутыми в ст. 54 ГПК РФ, ст. 62 АПК РФ, ст.44, ст.45 УПК РФ с правом получения присужденных денежных средств и иного имущества в рамках исполнения настоящего поручения.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

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

3.2.2. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством;

3.2.3. Поручать выполнение отдельных обязательств по настоящему Договору третьим лицам, оставаясь ответственной за действия привлеченных для выполнения работ и оказания услуг третьих лиц, как за свои собственные;

3.2.4. Самостоятельно производить оценку фактического технического состояния элементов и Объекта в целом, характеризующую уровень его эксплуатационного состояния, возможность его дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида;

3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника, в результате нарушений условий Договора, прочих действий или

бездействий Собственника Помещения, членов его семьи, гостей, посетителей и прочих лиц, прибывших на территорию Объекта с ведома (по инициативе, по заявке, по вызову, по приглашению, по согласию и т.п.) Собственника Помещения или по решению (постановлению и т.п.) государственных органов, связанному с Собственником Помещения или его посетителями. Причиненные убытки должны быть обоснованы и документально подтверждены;

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров;

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством;

3.2.8. Пользоваться помещениями, относящимися к общему имуществу Объекта в целях оказания услуг (выполнения работ) по настоящему Договору, а также предоставлять такие помещения для использования привлеченным Управляющей организацией специализированным организациям в целях исполнения обязательств по настоящему Договору (для хранения инвентаря, временного нахождения персонала и т.д.);

3.2.9. Проводить проверку работоспособности и порядка эксплуатации установленных в Объекте и Помещениях Собственников приборов учета объема потребления коммунальных услуг и сохранности пломб на них в соответствии с действующим законодательством;

3.3. **Застройщик обязан:**

3.3.1. Передать Объект в управление и эксплуатацию Управляющей организации в составе, указанном в Приложении № 1 к Договору;

3.3.2. Передать Управляющей организации техническую документацию на Объект согласно условиям Договора;

3.3.3. Информировать лиц, получивших Помещения в Объекте от Застройщика по передаточным документам, о необходимости заключения Договоров управления с Управляющей организацией на основании настоящего Договора;

3.3.4. В случае передачи Помещений в Объекте в пользование третьим лицам до государственной регистрации права собственности на соответствующее помещение письменно извещать Управляющую организацию в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи с представлением заверенных копий подтверждающих документов, а также обеспечивать заключение соглашения о предоставлении жилищно-коммунальных услуг между Управляющей организацией и пользователем помещения;

3.3.5. В случае возникновения со стороны Собственников претензий к Помещению при подписании передаточных актов на Помещения самостоятельно урегулировать обоснованные претензии Собственников;

3.3.6. В разумный срок осуществлять текущий и капитальный ремонт Общего имущества Объекта в рамках исполнения обязательств по гарантийному обслуживанию Объекта на основании официальных писем Управляющей организации о выявлении недостатков в Общем имуществе, возникших не по вине Собственников (иных законных пользователей Помещениями), Управляющей организации и третьих лиц.

3.3.7. Осуществлять текущий и капитальный ремонт, а также техническое обслуживание инженерных сетей и оборудования, находящегося в зоне ответственности Застройщика согласно Приложению № 2 к Договору;

3.4. **Застройщик вправе:**

3.4.1. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению Договора;

3.4.2. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора;

3.4.3. Требовать от Управляющей компании надлежащего качества оказания услуг и выполнения работ по Договору.

4. ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

4.1. Управляющая организация заключает договор управления Объектом с каждым Собственником Помещений в Объекте;

4.2. Договор управления с Собственниками заключается Управляющей организацией с момента государственной регистрации права собственности на Помещение (либо с иного момента, указанного в договоре на отчуждение Помещения), а с участниками долевого строительства с момента получения помещения по передаточному акту от Застройщика. Договор управления с Застройщиком по принадлежащим Застройщику помещениям не заключается и к данным отношениям применяется настоящий Договор. Застройщик ежемесячно предоставляет Управляющей организации сведения о собственниках, получивших помещения от Застройщика, а также копии передаточных актов, свидетельств, выписок из ЕГРН (при необходимости);

4.3. Зоны эксплуатационной ответственности Застройщика и Управляющей организации определяются в соответствии с Приложением № 2 к Договору. Управляющая организация обязана довести до сведения Собственников их зону ответственности при эксплуатации Объекта и Помещений путем включения соответствующего приложения в договор управления;

4.4. Точное состояние Общего имущества закрепляется Сторонами в Акте о составе и состоянии общего имущества. Акт о составе и состоянии общего имущества составляется Сторонами в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения Договора;

4.5. В течение срока гарантийной эксплуатации Объекта Управляющая организация при выявлении дефектов и/или недостатков оборудования или материалов, препятствующих нормальной эксплуатации Объекта, которые являются следствием ненадлежащего выполнения подрядчиками Застройщика обязательств, вправе подготовить и передать соответствующему подрядчику (с обязательным письменным уведомлением Застройщика) рекламационный акт, в котором фиксируется дата обнаружения дефекта и предполагаемая дата его устранения. Управляющая организация осуществляет координацию работ подрядчиков по устранению указанных дефектов и/или недостатков. Застройщик обязуется самостоятельно согласовать с подрядчиками указанный порядок взаимодействия Управляющей организации и подрядчиков;

4.6. При выявлении необходимости в проведении текущего ремонта общего имущества, вызванного действиями третьих лиц, Управляющая организация осуществляет такой ремонт за счет причинителя вреда общему имуществу (в случае если данное лицо установлено).

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Плата за работы и услуги, оказываемые Управляющей организацией, вносится Собственниками Помещений на основании платежных документов и включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества;
- плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги (при наличии соответствующих услуг) включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение);
- плату за дополнительные услуги, оказываемые в целях исполнения Договора;

5.2. Управляющая организация при расчетах с Собственниками жилых и нежилых Помещений, применяет размер платы за услуги по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, дополнительные услуги согласно Приложению № 6 к Договору. Размер платы за услуги по управлению Объектом, содержание и текущий ремонт Общего имущества для Собственников коммерческих нежилых помещений в Объекте определяется в договоре управления, заключаемом между Собственником коммерческих нежилых помещений и Управляющей организацией. Размер платы за дополнительные

услуги, не предусмотренные настоящим Договором, фиксируется в договорах оказания услуг, заключаемых между Собственником Помещения и Управляющей организацией;

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ;

5.4. Размер платы за управление Объектом, содержание и ремонт Общего имущества, дополнительные услуги устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее Имущество в Объекте и рассчитывается пропорционально общей площади Помещения Собственника. При наличии заявления от Собственников Помещения (при долевой собственности) Управляющая организация начисляет плату ответственному собственнику (плательщику), указанному в заявлении, на все Помещение целиком;

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными (индивидуальными) приборами учета, а также при оборудовании Объекта общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и иными нормативными актами, а при отсутствии квартирных (индивидуальных) и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ, или расчетным способом (для нежилых помещений);

5.6. Плата за управлением Объектом, содержание и текущий ремонт Общего имущества, за дополнительные и коммунальные услуги должна вноситься Собственниками ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем;

5.7. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за управление, содержание и ремонт Общего имущества; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды; иные сведения в соответствии с рекомендуемой формой платежного документа, утвержденной органами государственной власти. Сумма начисленных в соответствии с действующим законодательством пеней указывается в платежном документе отдельной строкой;

5.8. Собственники вносят плату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе, либо на расчетный счет специализированной организации, осуществляющей начисление и/или сбор платы за услуги, оказываемые Управляющей организацией по настоящему Договору. Специализированная организация действует на основании договора, заключенного с Управляющей организацией. Реквизиты специализированной организации должны быть указаны в платежном документе;

5.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством;

5.10. Управляющая организация вправе принимать плату за текущий месяц и более длительные периоды, обеспечив предоставление собственнику необходимых платежных документов;

5.11. Управляющая организация обязана содействовать (при необходимости) получению Собственниками помещений мер социальной поддержки согласно ст. 160 Жилищного кодекса РФ;

5.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам

Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и договором управления, заключенным с Собственником;

5.13. При передаче в аренду (найм) помещения, принадлежащего Застройщику, последний обязуется способствовать заключению соглашения о возмещении расходов за жилищно-коммунальные услуги между Управляющей организацией и арендатором (нанимателем) помещения;

6. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ. КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан принять работы и услуги, выполненные Управляющей организацией по Договору, за исключением случаев, когда он вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

6.2. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) осуществляется путем подписания Сторонами акта сдачи - приемки оказанных услуг. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) осуществляется ежемесячно;

6.3. Акт сдачи-приемки оказанных услуг готовится Управляющей организацией и направляется в адрес Застройщика не позднее до 10 числа месяца, следующего за расчетным, который обязан его рассмотреть в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения.

6.4. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Застройщиком и уполномоченными им лицами путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.5-6.8 Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за эксплуатацией зданий, их соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.5. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения своих обязательств Управляющей организацией по Договору с нарушением сроков, объемов и качества,
- невыполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору;
- причинения вреда имуществу Застройщика, его персоналу и (или) использующим Помещения Застройщика гражданам и их имуществу;
- причинения вреда Общему имуществу.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 7 Договора.

Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Застройщика, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с

момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии.

6.8. Акт составляется в присутствии лица, права которого нарушены. При отсутствии данного лица Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц, о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Застройщику (либо иному заинтересованному лицу), а второй - Управляющей организации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором;

7.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу и личному имуществу Собственников и иных законных пользователей Помещениями в результате ее действий (бездействия), в соответствии с действующим законодательством;

7.3. При нарушении сроков внесения платы за услуги и работы, выполненные Управляющей организацией по Договору, Управляющая организация вправе потребовать уплаты Застройщиком неустойки в размере, установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков;

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАЗНОГЛАСИЙ. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. По спорам и разногласиям, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, обязателен претензионный порядок. Претензия должна быть рассмотрена в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения;

9.2. При невозможности решения возникшего разногласия путем переговоров спор подлежит разрешению в Арбитражном суде города Москвы;

9.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.4.1. В одностороннем внесудебном порядке:

а) по инициативе Застройщика в случае принятия общим собранием Собственников Помещений решения о выборе способа управления и его реализации;

б) по инициативе Застройщика в случае систематического нарушения Управляющей организацией условий Договора (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.6.-6.8 Договора).

в) по инициативе Управляющей организации, о чем Застройщик должен быть предупрежден не позднее, чем за один календарный месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если Объект окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

г) по инициативе Застройщика в случае прекращения/аннулирования лицензии Управляющей организации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

9.4.2. По соглашению сторон – с момента, указанного в соглашении;

9.4.3. В судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда;

9.4.4. В случае ликвидации Управляющей организации либо Застройщика – с момента внесения записи в ЕГРЮЛ;

9.4.5. По обстоятельствам непреодолимой силы – с момента, определенного в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

9.5. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в пп. «в» п. 9.4.1. Договора, Управляющая организация одновременно с уведомлением Застройщика должна уведомить собственников и орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений;

9.6. Направление уведомления о расторжении Договора и расторжение Договора не являются основанием для прекращения выполнения Застройщиком обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ (услуг) во время действия настоящего Договора;

9.7. В случае переплаты Застройщиком за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Застройщика о сумме переплаты. Управляющая организация осуществляет безналичное перечисление излишне полученных денежных средств на основании письменного распоряжения Застройщика на указанный им счет в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения распоряжения;

9.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном самим Договором для его расторжения и изменения отдельных условий, а также гражданским законодательством;

9.9. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены по соглашению Сторон, оформленном в письменном виде, либо в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и

количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента подписания уполномоченными представителями Сторон.

10.2. Договор действует в течение 3 (трех) месяцев с момента вступления в силу либо до наступления одного из следующих событий:

- На общем собрании Собственников Помещений принято решение о создании товарищества собственников недвижимости, утверждена смета товарищества, указанная организация зарегистрирована на основании решения общего собрания о выборе способа управления зданием и приступила к управлению.
- управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания Собственников о выборе способа управления зданием, в течение 30 дней с даты подписания договора управления или с иного установленного таким договором срока приступила к его выполнению.
- управляющая организация, выбранная по результатам открытого конкурса, в течение 30 дней с даты подписания договора управления зданием или с иного установленного таким договором срока приступила к его выполнению.

10.3. Управляющая организация обязана выполнять условия настоящего Договора до момента начала осуществления своих обязательств новой управляющей организацией либо до момента реализации Собственниками иных форм управления Объектом.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все приложения, изменения и дополнения являются неотъемлемой частью Договора;

11.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Приложение № 1 – Характеристики Объекта и состав Общего имущества;

12.2. Приложение № 2 – Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Застройщика;

12.3. Приложение № 3 – Содержание услуги по управлению Общим имуществом;

12.4. Приложение № 4 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества;

12.5. Приложение № 5 – Перечень дополнительных услуг;

12.6. Приложение № 6 – Размер и структура платы за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества.

13. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УК Медиан»
Юр. адрес	125130, г. Москва, ул. Нарвская, д. 1А, пом/ком II/3/1
ИНН/КПП	7743254015/774301001
ОГРН	1187746440980
Официальный сайт	40702810500190001934
Р/счет	30101810745250000659
К/счет	ПАО "Московский Кредитный Банк" г. Москва
Банк	044525659

БИК	Общество с ограниченной ответственностью «УК Медиан»

Застройщик:

Наименование	ООО «Рублевский парк»
Юр. адрес	125319, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА КОККИНАКИ, ДОМ 4, ЭТ/КОМ/ОФ 1/21/122
ИНН/КПП	7714952914 / 771401001
ОГРН	5147746415031
Р/счет	40702810600020000678
К/счет	30101810400000000225
Банк	Сбербанк (ПАО) Г.МОСКВА
БИК	044525225

14. ПОДПИСИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТОРОН

От Застройщика

Генеральный директор
ООО «Рублевский парк»

А.В. Мишкин

М.П.

От Управляющей организации

Генеральный директор
ООО «УК МЕДИАН»

А.В. Захарова

М.П.

Приложение № 1
к Договору № СП/ДУ-1/2020 **от** 09.01.2020 **года**

Характеристики объектов и состав общего имущества в здании

1. **Адрес МКД: г. Москва, Ильменский пр-д, д. 14, к. 6 («В»)**

Технические характеристики здания в соответствии с техническим планом:

Тип здания	Многофункциональный жилой комплекс
Этажность	13/8/15
Год постройки	2019
Количество квартир	165
Объем	32 318,8 м3
Общая площадь здания (с учетом неотапливаемых помещений)	10 058,31 м2
Общая площадь жилых помещений (с учетом неотапливаемых помещений)	7 456,34 м2
Общая площадь нежилых помещений	560,84 м2
Материал кровли	Необслуживаемая. Локально закрытая тротуарной плиткой. наплавляемая рулонная в 2 слоя стеклохолста марки «Технониколь» с посыпкой щебнем мелкой фракции через мембрану на геотекстиле, на стяжке керамзитобетонной поверх утеплителя НГ(минераловатного)150 мм, уложенного на пароизоляцию.
Фасад	Невентилируемый фасад, облицован клинкерной плиткой
Фундаменты	Плитный фундамент 700 мм и 650 мм пролетом 10,2 с с капителями на отдельных участках
Наружные и внутренние капитальные стены	Наружние – 400 мм , внутренние -200 мм
Перегородки	Пенобетонные блоки «Ytong» D500 200 мм
Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные	Перекрытие между автостоянкой и офисами: железобетон 200 мм, пенополистирольные плиты, стяжка п/п раствором 65 мм
Полы	Облицованы керамической плиткой
Проемы оконные	Рамы из металопрофиля алюминевого сплава, остекление -двухкамерный стеклопакет
Проемы дверные	Двери– металлические или со стеклопакетом (IE30, IE90)
Внутренняя отделка	Пол-плитка, стены – декоративная штукатурка, с покраской, потолок – реечный стальной
Виды благоустройства, санитарное и инженерное оборудование	Деревья , Кустарники , МАФы, газоны.

2. **Адрес МКД: г. Москва, Ильменский пр-д, д. 14, к. 7 («К»)**

Технические характеристики здания в соответствии с техническим планом:

Тип здания	Многофункциональный жилой комплекс
Этажность	13/8
Год постройки	2019
Количество квартир	103
Объем	25 693, 80 м2
Общая площадь здания (с учетом неотапливаемых помещений)	6 890,38 м2
Общая площадь квартир	5 646, 4 м2

Материал кровли	Необслуживаемая. Локально закрытая тротуарной плиткой. наплавляемая рулонная в 2 слоя стеклохолста марки «Технониколь» с посыпкой щебнем мелкой фракции через мембрану на геотекстиле, на стяжке керамзитобетонной поверх утеплителя НГ(минераловатного)150 мм, уложенного на пароизоляцию.
Фасад	Невентилируемый фасад, облицован клинкерной плиткой
Фундаменты	Плитный фундамент 700 мм и 650 мм пролетом 10,2 с с капителями на отдельных участках
Наружные и внутренние капитальные стены	Наружние стены (тип1)– пеноблоки 200 мм, слой утеплителя 100 мм и 50 мм воздушная прослойка, штукатурка – 40 мм. Внутренние - 200 мм На цоколе - утеплитель 150 мм
Перегородки	Пенобетонные блоки «Ytong» D500 200 мм
Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные	Перекрытие между 1 этажом и тех. этажом – железобетон 180 мм, пенополистирольные плиты 50 мм, ц/п раствор 85 мм
Полы	Плитка
Проемы оконные	Рамы из металопрофиля, остекление из двойного стеклопакета
Проемы дверные	Двери– металлические или со стеклопакетом (IE30, IE90)
Внутренняя отделка	Пол-плитка, стены – декоративная штукатурка, с покраской, потолок – реечный стальной
Виды благоустройства, санитарное и инженерное оборудование	Деревья, Кустарники, МАФы, газоны.

3. <u>Адрес МКД:</u> г. Москва, Ильменский пр-д, д. 14, к. 8 («А»)

Технические характеристики здания в соответствии с техническим планом:

Тип здания	Многофункциональный жилой комплекс с помещениями общественного назначения, встроенным ДОУ и подземной автостоянкой
Этажность	30/36/32/38
Год постройки	2019
Количество квартир	1091
Общая площадь здания (с учетом неотапливаемых помещений)	64828,27 м2
Общая площадь квартир	47623,73 м2
Парковка	Подземный гараж-стоянка
Материал кровли	Необслуживаемая. Локально закрытая тротуарной плиткой. наплавляемая рулонная в 2 слоя стеклохолста марки «Технониколь» с посыпкой щебнем мелкой фракции через мембрану на геотекстиле, на стяжке керамзитобетонной поверх утеплителя НГ(минераловатного)150 мм, уложенного на пароизоляцию.
Фасад	Невентилируемый фасад, облицован клинкерной плиткой
Фундаменты	Плитный фундамент 700 мм и 650 мм пролетом 10,2 с с капителями на отдельных участках
Наружные и внутренние капитальные стены	Наружние – 400 мм, внутренние -200 мм
Перегородки	Пенобетонные блоки «Ytong» D500 200 мм

Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные	Перекрытия между автостоянкой и ДОУ – пенополистирольные плиты 80 мм, Железобетон 300 мм
Полы	Двери– металлические или со стеклопакетом (IE30, IE90)
Проемы оконные	Рамы из металопрофиля, остекление из двойного стеклопакета
Проемы дверные	Двери– металлические или со стеклопакетом (IE30, IE90)
Внутренняя отделка	Пол-плитка, стены – декоративная штукатурка, с покраской, потолок – реечный стальной
Виды благоустройства, санитарное и инженерное оборудование	Деревья , Кустарники , МАФы, газоны.

Состав Общего имущества Собственников зданий, расположенных по адресам: г. Москва, Ильменский пр-д, д. 14, к. 6, к. 7, к. 8:

1. Помещения зданий, не являющиеся частями Жилых или Нежилых Помещений, предназначенные для обслуживания более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения в зданиях, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения оборудование (включая ЦТП и другое инженерное оборудование);
2. Крыша;
3. Ограждающие несущие конструкции зданий (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции зданий, обслуживающие более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения (включая окна и двери Помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Зданиях за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения;
6. Земельный участок, на котором расположены Здания, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (с момента формирования земельного участка Застройщиком и постановки на кадастровый учет);
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Зданий, включая индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания Зданий, коллективные (гостевые) автостоянки, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора расположенные в границах земельного участка, на котором расположены Здания.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. Внутридомовые инженерные системы водоотведения, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
10. Внутридомовые системы отопления, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Внутридомовые системы электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок Общего имущества, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Зданий, сетей (кабелей) от внешней границы до перечисленных устройств и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
12. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав Общего имущества, является внешняя граница стены Зданий, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Здания.

От Застройщика

Генеральный директор
ООО «Рублевский парк»

А.В. Мишкин

М.П.

От Управляющей организации

Генеральный директор
ООО «УК МЕДИАН»

А.В. Захарова

М.П.

Приложение № 2
к Договору № СП/29-1/2020 от 09.01.2020 года

Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Застройщика при эксплуатации Объекта, гаража-стоянки, внутриквартальных сетей и прилегающей территории

Наименование имущества, оборудования	Зона ответственности Застройщика	Зона ответственности Управляющей организации
Конструктивные элементы (фундамент, несущие стены, перекрытия, крыша, фасад, окна, двери и др.)	В части текущего и капитального ремонта - все конструктивные элементы Объекта, обслуживающие более одного Помещения (в т.ч. фасад с элементами благоустройства, входные группы в МКД, окна и двери в подъездах и др.) при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве.	В части текущего ремонта и технического обслуживания - все конструктивные элементы Объекта, обслуживающие более одного Помещения (в т.ч. фасад с элементами благоустройства, входные группы, окна и двери в подъездах и др.)
Система электроснабжения	В части текущего и капитального ремонта – все внутридомовое электрооборудование и сети при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве. В части текущего и капитального ремонта - внутриквартальные теплосети и оборудование с внешней стороны стены Объекта, находящиеся на балансе Застройщика.	В части текущего ремонта и технического обслуживания – внутридомовое электрооборудование и электрические сети (от стены Объекта до границы ответственности с Собственником). В части технического обслуживания внутриквартальное электрооборудование и сети с внешней стороны стены Объекта до границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, указанной в актах разграничения с сетевой организацией.
Система отопления	В части текущего и капитального ремонта – все внутридомовое тепловое оборудование и теплосети, индивидуальный тепловой пункт, при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве. В части текущего и капитального ремонта - внутриквартальные теплосети и оборудование с внешней стороны стены Объекта, находящиеся на балансе Застройщика.	В части текущего ремонта и технического обслуживания - внутридомовое тепловое оборудование, внутридомовые тепловые сети (от стены Объекта до границы ответственности с Собственником), индивидуальный тепловой пункт (ИТП). В части технического обслуживания внутриквартальные теплосети и оборудование с внешней стороны стены Объекта до границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, указанной в актах разграничения с ресурсоснабжающей и/или сетевой организацией.
Вентиляционная система	В части текущего и капитального ремонта – общедомовая вентиляционная система в полном объеме при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве.	В части текущего ремонта и технического обслуживания – общедомовая вентиляционная система: стояки, вентиляционные шахты и другое оборудование (от стены Объекта до границы ответственности с Собственником).
Система горячего и холодного водоснабжения	В части текущего и капитального ремонта – все внутридомовые сети водоснабжения, трубопроводы, насосы и иное санитарно-техническое оборудование при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве. В части текущего и капитального ремонта - внутриквартальные сети водоснабжения с внешней стороны стены Объекта, находящиеся на балансе Застройщика.	В части текущего ремонта и технического обслуживания – внутридомовое санитарно-техническое оборудование, трубопроводы (в т.ч. расположенное в помещении Собственника и относящееся к общему имуществу), насосы, сети, ИТП (от стены Объекта до границы ответственности с Собственником). В части технического обслуживания внутриквартальные сети водоснабжения с внешней стороны стены Объекта до границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, указанной в актах разграничения с

		ресурсоснабжающей и/или сетевой организацией.
Система водоотведения (канализация)	В части текущего и капитального ремонта – внутридомовая система водоотведения при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве. В части текущего и капитального ремонта - внутриквартальные сети водоотведения с внешней стороны стены Объекта, находящиеся на балансе Застройщика.	В части текущего ремонта и технического обслуживания – внутридомовая канализационная система (от стены Объекта до границы ответственности с Собственником). В части технического обслуживания внутриквартальные сети водоотведения с внешней стороны стены Объекта до границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, указанной в актах разграничения с ресурсоснабжающей и/или сетевой организацией.
Телевизионные, телефонные и интернет линии связи	В части технического обслуживания и ремонта – внутриквартальные телевизионные, телефонные и интернет сети с внешней стены Объекта, находящиеся на балансе Застройщика. В части текущего и капитального ремонта – внутридомовые телефонные и интернет линии связи при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве.	В части текущего ремонта и технического обслуживания – внутридомовые телевизионные, телефонные и интернет линии связи (от стены Объекта до границы ответственности с Собственником).
Противопожарная система	В части текущего и капитального ремонта – внутридомовая противопожарная система при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве.	В части текущего ремонта и технического обслуживания – внутридомовая пожарная система (от стены Объекта до границы ответственности с Собственником).
Лифтовое оборудование	В части текущего и капитального ремонта – все лифтовое оборудование при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве.	В части текущего ремонта и технического обслуживания – все лифтовое оборудование Объектов.
Места общего пользования (лестницы, лифты, шахты, технические этажи, чердак, подвал и др.)	В части текущего и капитального ремонта – места общего пользования в полном объеме при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве.	В части текущего ремонта и технического обслуживания – места общего пользования в полном объеме (за исключением отнесенных к зоне ответственности Собственника).
Приборы учета коммунальных ресурсов	В части текущего и капитального ремонта – все приборы учета коммунальных ресурсов, установленные в Объектах, при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве.	В части текущего ремонта и технического обслуживания – общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов.
Переговорно-замочное устройство	В части текущего и капитального ремонта – общедомовые кабели системы ПЗУ, общедомовые переговорные устройства при исполнении гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве.	В части текущего ремонта и технического обслуживания – общедомовые кабели системы ПЗУ, общедомовые переговорные устройства.

От Застройщика

Генеральный директор
ООО «Рублевский парк»

А.В. Мишкин

М.П.

От Управляющей организации

Генеральный директор
ООО «УК МЕДИАН»

А.В. Захарова

М.П.

Приложение № 3
к Договору № СПОУ-1/2020 **от** 09.01.2020
года

Содержание услуги по управлению Общим имуществом в Объекте

1. Организация эксплуатации Объекта (общеорганизационные мероприятия)
   1.1. Проведение технического и документационного обследования;
   1.2. Формирование регламентов обслуживания, правил и порядка проведения работ;
   1.3. Ведение технической документации Объекта;
   1.4. Контроль за выполнением регламентных работ;
   1.5. Организация подготовки к сезонной эксплуатации Объекта;
   1.6. Обеспечение работы круглосуточной диспетчерской службы.
2. Контроль за деятельностью подрядных организаций
   1.1. Подбор исполнителей работ, в том числе специализированных;
   1.2. Технический контроль за качеством и сроками выполнения работ;
   1.3. Приемка работ по объему и качеству.
3. Расчет, начисление и сбор платежей
   3.1. Расчет платы за коммунальные услуги;
   3.2. Формирование, изготовление и передача на оплату платежных документов за жилищно-коммунальные услуги;
   3.3. Прием и обработка платежей за жилищно-коммунальные услуги;
   3.4. Взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги (работа с должниками).
4. Взаимодействие с органами надзора и контроля
   4.1. Подготовка информации по запросам о состоянии Объекта;
   4.2. Внесение информации о Объекта в государственные и муниципальные информационные ресурсы;
   4.3. Подготовка необходимой отчетности.
5. Работа с населением
   3.1. Прием и обработка заявок (в т.ч. аварийных);
   3.2. Организация учета и регистрации движения населения;
   3.3. Прием и обработка заявлений, подготовка ответов, консультации;
   3.4. Организация личного приема;
   3.5. Формирование актов нанесения ущерба личному имуществу вследствие аварийной ситуации.
6. Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями
   6.1. Сбор, обработка, передача показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов;
   6.2. Контроль качества и объема поставляемых коммунальных ресурсов.
   6.3. Контроль состояния и достоверности показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
7. Управление энергоэффективностью, подготовка предложений по ее повышению.
8. Контроль использования Общего имущества третьими лицами.

От Застройщика

Генеральный директор
ООО «Рублевский парк»

А.В. Мишкин

М.П.

От Управляющей организации

Генеральный директор
ООО «УК МЕДИАН»

А.В. Захарова

М.П.

Приложение № 4
к Договору № СПКУ-1/2020 **от** 09.01.2020 **года**

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества

1. Услуги и работы по санитарному содержанию Общего имущества

График оказания услуг персоналом Исполнителя: пн-вс, с 7:00 до 19:00 или с 08:00 до 20:00

Описание услуг	Периодичность
Технические помещения	
Удаление локальных загрязнений со стен, дверей, выключателей, розеток, коробов пожарных шкафов и инженерных люков на высоте до 2 м	1 раза в год в присутствии специалиста по эксплуатации
Удаление пыли с вертикальных и горизонтальных поверхностей до 2 м	1 раза в год в присутствии специалиста по эксплуатации
Сбор мусора и перемещение его к контейнеру (мусороудаление) – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	По мере необходимости
Контроль за сбором мусора и вывозом - за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	ПН-СБ
Санузлы	
Полировка зеркал и стеклянных поверхностей, диспенсеров	ПН-СБ, 1 раз в смену
Влажная уборка и удаление водного и известковых камней с внутренней и внешней поверхности раковин	ПН-СБ, 1 раз в смену
Мытье раковин, смесителей, арматуры	ПН-СБ, 1 раз в смену
Мытье унитазов, сидений унитазов, арматуры	ПН-СБ, 1 раз в смену
Влажная протирка дверных коробов, петель, доводчиков	1 раз в месяц
Лифтовые кабины	
Мытье пола кабины лифта	ПН-СБ, 1 раз в смену
Влажная чистка поверхностей (информационные указатели и пульт управления)	ПН-СБ, 1 раз в смену
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	1 раз в месяц
Лестничные клетки, лифтовые холлы, коридоры, входные группы (Места общего пользования)	
МОП, офисы	
Мойка твердого пола 1 ого этажа	ПН-СБ
Лифтовые холлы, плинтуса, МОП выше 1ого этаж. Влажная ручная мойка	1 раз в неделю
Влажная протирка с последующей полировкой и обработкой специальным средством для металлических поверхностей кабины лифта	1 раз в неделю
Влажная протирка и удаление видимых загрязнений с внешней стороны свободной поверхности почтовых ящиков	1 раз в месяц
Влажная протирка дверей, ручек, дверных коробов, доводчиков (на лестничных и квартирных холлах)	2 раза в год
Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, пожарных шкафов, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в год
Удаление пыли, загрязнений с подоконников и отопительных приборов	1 раз в месяц
Влажная уборка лестничных маршей, площадок, перил, плинтуса	1 раз в месяц (влажная ручная уборка)
Обметание пыли с потолков (лестничных маршей, квартирных и лифтовых холлов)	1 раз в год
Удаление загрязнений с последующей полировкой со стеклянных и зеркальных поверхностей (на высоте до 2 м)	1 раз в месяц
Удаление жевательной резинки с применением специальных средств	По мере необходимости
Мытье остекления входных групп (во всю высоту)	1 раз в год (с мая по октябрь)
Прилегающая территория и объекты благоустройства и инфраструктуры, в т.ч. площадки для сбора ТКО и КГМ (в летний период)	
Тротуары, подъезды, детские/спортивные площадки, газоны	

Контроль за сбором мусора и вывозом – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	ПН-СБ
Подметание контейнерных площадок (площадок пресс-компактора) и мест установки бункеров-накопителей	ПН-СБ
Удаление пыли и загрязнений с садовой мебели	ПН-СБ
Очистка урн от мусора, замена мусорных пакетов	ПН-СБ
Промывка урн	1 раз в 2 недели
Сбор мусора, складирование в установленные контейнеры – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	ПН-СБ
Мойка облицовочной плитки фасада зданий до 3х метров	2 раза за сезон (с мая по октябрь)
Мойка остекления (входные группы во всю высоту)	2 раза за сезон (с мая по октябрь)
Мойка указателей	2 раза в сезон
Стрижка газона и уборкой скошенной травы	1 раз в 2 неделе
Полив газона	По мере необходимости
Прилегающая территория и объекты благоустройства и инфраструктуры, в т.ч. площадки для сбора ТБО и КГМ (в зимний период)	
Тротуары, подъезды, детские/спортивные площадки, газоны	
Ручная уборка снега с тротуаров, подъездов, входов, бордюров	ПН-СБ
Механизированная уборка снега с тротуаров, подъездов, входов, бордюров	По мере необходимости (связанно с требованиями соблюдения тишины)
Контроль за сбором мусора и вывозом – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	ПН-СБ
Сбор мусора, складирование в установленные контейнеры – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	ПН-СБ
Подметание контейнерных площадок и мест установки бункеров-накопителей	ПН-СБ
Очистка урн от мусора, замена мусорных пакетов	ПН-СБ
Промывка урн	1 раз в месяц
Обработка асфальтовых покрытий противогололедными средствами (5 м перед входной группой)	ПН-СБ
Сбор, погрузка и вывоз снега	По мере необходимости

Паркинг

Наименование Услуги	**Периодичность**
Машиноместа	
Влажная уборка свободных м/м	ПН-СБ (машинная и ручная уборка по графику)
Влажная уборка проездов с приминением ПМ	1 раз в 4 дня
Удаление пыли, локальных загрязнений с горизонтальных и вертикальных поверхностей (стены, пожарные шкафы, выключатели)	1 раз в квартал
Удаление пыли, влажная мойка отбойников	1 раз в квартал (ручная уборка)
Мойка дорожных знаков	2 раза в сезон
Обеспыливание труб на паркинге	1 раз в год
Очистка приямков (в присутствии специалиста по эксплуатации)	1 раз в квартал
Удаление пыли с вертикальных и горизонтальных поверхностей до 2 м	1 раз в месяц
Дератизация и дезинсекция	2 раза в год, по мере необходимости
Благоустройство	
Сезонное обслуживание газонов и зеленых насаждений	По мере необходимости с апреля по октябрь
Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов	
Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	по мере необходимости
Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в	по мере необходимости

специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	

2. Содержание услуги по техническому обслуживанию Общего имущества

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	1 раз в год
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
• признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	1 раз в год
• коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	1 раз в год
• при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	1 раз в год
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и системы пристенного дренажа. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	1 раз в год
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:	
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	1 раз в год
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	1 раз в год
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по необходимости
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	1 раз в год
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	1 раз в год
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	1 раз в год

- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	1 раз в год
- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год
- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий:	
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	1 раз в год
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
- выявление деформации и повреждений слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	1 раз в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	по необходимости
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;	1 раз в год

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:	
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	4 раза в год
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	4 раза в год
- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	4 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	ежедневно
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	1 раз в месяц
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:	
- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;	1 раз в месяц
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по необходимости
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:	
- проверка состояния основания, поверхностного слоя;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:	
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу;	2 раза в год
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества	
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, кондиционирования и дымоудаления:	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния, выявление и устранение причин возможных протечек трубопроводов теплоснабжения общеобменной приточной вентиляции;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподпитках;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподпитки, при необходимости восстановление параметров оборудования и трубопроводов до нормативных значений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- работы по очистке теплообменного оборудования и трубопроводов для удаления накипно-коррозионных отложений;	по необходимости, согласно технологическим картами и

	документации на оборудование
15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения:	
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных выпусков, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по необходимости
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):	
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
- удаление воздуха из системы отопления;	по необходимости
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование

- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, радиооборудования	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля, управления и диспетчеризации (АСКУД)	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ)	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализаций и системы оповещения о пожаре	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	раз в сутки
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
19. Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета:	
- проведение поверок коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
III. Работы и услуги по содержанию иного Общего имущества	
20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
21. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения.	по необходимости

3. **Содержание услуги по техническому обслуживанию Общего имущества подземного гаража-стоянки (паркинга)**

Вид услуг / работ	Минимальная периодичность выполнения
1. Обслуживание инженерных систем	

Периодические осмотры, техническое обслуживание (ТО), планово-предупредительный (ППР) и текущий ремонт (ТР) Объекта, а также имеющихся систем и оборудования Объекта	По план-графику работ
Контроль за техническим состоянием инженерных систем.	По план-графику
Осмотр огнетушителей	1 раз в год
Текущий ремонт пожарных кранов, пожарных шкафов Перекатка пожарных рукавов	По необходимости Не реже 1 раз в год
Устранение неисправностей, влияющих на работоспособность охранных систем и оборудования, устройств доступа на Объект	По мере необходимости, но не позднее 1 (одного) дня с момента обнаружения неисправности
Ведение журналов (карт) учета неисправностей и регистрация работ по ТО и ППР	Ежедневно
Выявление и устранение причин ложных срабатываний оборудования, возникающих в период эксплуатации, не связанных с нарушением требований эксплуатации оборудования	По мере необходимости
Устранение неисправностей лифтов	не позже 3 часов
Устранение неисправностей освещения лестниц, лифтовых холлов	в течение 2 суток
Устранение нарушений водоотвода	в течение суток
Установка и текущий ремонт доводчиков	не позже 2 суток
Ремонт дверей в помещениях общего пользования	не позже 2 суток
Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы водоснабжения, электроснабжения, водостока и канализации, систем видеонаблюдения, охранной и пожарной сигнализаций, управления и контроля доступа	Если не препятствует эксплуатации объекта - не позже 5 суток, в других случаях в течении суток.
Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков, восстановление отмосток фундамента	в период сезонного обслуживания
Восстановление пандусов, входов, оборудования лестниц	
Ремонт технических и вспомогательных помещений	

От Застройщика

Генеральный директор
ООО «Рублевский парк»

А.В. Мишкин

М.П.

От Управляющей организации

Генеральный директор
ООО «УК МЕДИАН»

А.В. Захарова

М.П.

Приложение № 5
к Договору № СПБУ-1/2020 **от** 09.01.2020
года

Перечень дополнительных услуг для Собственников жилых (нежилых) помещений

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
Служба контроля - контроль соблюдения внутриобъектового режима, дежурство и поддержание порядка в местах общего пользования зданий, регулярные осмотры общего имущества в соответствии с инструкцией, ограничение доступа посторонних лиц и иные услуги, направленные на создание благоприятных условий проживания и нахождения в Зданиях. Контроль зон разгрузки. Осуществление пропускного режима въездной группы. Оформление предписания по нарушению правил хранения ГСМ на парковке, правил хранения строительные материалов в зонах МОП и правил парковки машин.	Старший смены охраны: с 07:00 до 23:00 Контролер видеонаблюдения с 18:00 до 22:00 сл. дня Охранник въездная группа с 07:00 до 07:00 сл. дня Контролер внутренней зоны с 07:00 до 23:00 Контролер зоны разгрузки с 07:00 до 23:00 Контролер территории с 07:00 до 07:00 сл. дня

От Застройщика

Генеральный директор
ООО «Рублевский парк»

А.В. Мишкин

М.П.

От Управляющей организации

Генеральный директор
ООО «УК МЕДИАН»

А.В. Захарова

М.П.

Приложение № 6
к Договору № СП/03-1/2020 от 09.01.2020 года

Размер и структура платы за управление, содержание и текущий ремонт, дополнительные услуги

Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Цена, руб. за ед. изм. в месяц, в т.ч. НДС	Примечание
I. Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в МКД (укрупненный перечень работ, подробный перечень см. Приложение № 3, 4 к Договору)			
Управление	1 кв. м общей площади помещения Собственника в месяц	**55,00**	Плата вносится Собственником с даты подписания акта приема-передачи помещения (при первичном приобретении у застройщика в соответствии с договором долевого участия в строительстве), с момента государственной регистрации права собственности на помещение (при приобретении по договору купли-продажи и иным договорам, предусматривающим переход права собственности).
Техническое обслуживание и текущий ремонт систем электроснабжения и освещения			
Техническое обслуживание ХВС			
Техническое обслуживание ГВС			
Техническое обслуживание водоотведения			
Техническое обслуживание отопления			
Техническое обслуживание ЦТП			
Аварийное обслуживание			
Техническое обслуживание конструктивных элементов дома			
Техническое обслуживание лифтового оборудования			
Техническое обслуживание систем вентиляции			
Техническое обслуживание систем пожарной безопасности			
Техническое обслуживание системы холодоснабжения			
Техническое обслуживание системы диспетчеризации			
Техническое обслуживание систем видеонаблюдения и контроля и управления доступом			
Вывоз и размещение ТКО			
Уборка помещений общего пользования			
Содержание озелененных территорий			
Содержание объектов благоустройства			
Уборка придомовой территории			
II. Дополнительные услуги для собственников помещений в МКД			
Служба контроля		**9,00**	
III. Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества и дополнительные услуги для собственников машиномест в паркинге			
Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества	1 кв. м. общей площади машиноместа Собственника в месяц	**101,00**	Плата вносится Собственником с даты подписания акта приема-передачи помещения (при первичном приобретении у застройщика в соответствии с договором долевого участия в строительстве), с момента государственной регистрации права собственности на помещение (при приобретении по договору купли-продажи и иным договорам, предусматривающим переход права собственности).
Служба контроля		**9,00**	

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в здании, а также за отведение сточных воды в целях содержания общего имущества в здании, не входит в стоимость услуг, указанную в Приложении № 6 к Договору, и определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства*.

**При начислении платы за электрическую энергию для нежилых помещений также учитывается плата за мощность (при наличии).*

От Застройщика

Генеральный директор
ООО «Рублевский парк»

А.В. Мишкин

М.П.

От Управляющей организации

Генеральный директор
ООО «УК МЕДИАН»

А.В. Захарова

М.П.

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью

_____ листа

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

УК МЕДИАН

ЗАХАРОВА
АННА ВЛАДИМИРОВНА