

# Договор управления многоквартирным домом № 4 по ул. Аблукова.

г. Ульяновск

"20" сентября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Аквамарин», в лице представителя Дворцова Андрея Анатольевича, действующего на основании доверенности от 19.09.2018г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и ООО «Стандарт-Инвест» (далее – Застройщик), в лице директора Софронова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Устава (в дальнейшем при совместном упоминании - Стороны), на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию № 73-73—141-2018 от 20.09.2018г. и ч. 14 ст. 161 ЖК РФ заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом по адресу: г. Ульяновск, ул. Аблукова, дом № 4 (далее – МКД) о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия) № 073-000215 от 31.07.2018 г., выданной Министерством промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области по заданию Застройщика в течение согласованного срока, указанного в п. 7.1. Договора, за плату по обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обеспечить готовность инженерных систем, оказывать коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в интересах собственников МКД.

1.2. Оказание прочих услуг собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

## 2. Обязанности и права Сторон

### 2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора, обязательными требованиями законодательства Российской Федерации.

2.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников. Перечень таких работ и услуг определяется подписываемым Сторонами Приложением № 2, являющимся неотъемлемой частью Договора и остаются неизменными в течение календарного года. Состав общего имущества Собственников определяется Приложением № 1, являющимся неотъемлемой частью Договора.

2.1.3. Готовить и представлять не позднее 1 (первого) марта каждого календарного года отчет о выполнении Договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в соответствующей системе.

2.1.4. Готовить и представлять первоначально, не позднее 60 календарных дней с момента заключения Договора, а впоследствии не позднее 1 (первого) марта каждого календарного года, а также по мере объективной необходимости предложения Собственникам по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ Собственников, Управляющая организация обязана представить акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

Предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД должны также включать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием



расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий

Предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности доводятся Управляющей организацией до Собственников ежегодно.

В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Управляющая организация направляет их председателю совета МКД заказным письмом или вручает их под роспись.

Одновременно Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

2.1.5. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией, а также осуществлять контроль за их выполнением.

2.1.6. Принимать и хранить техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы. В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Управляющая организация должна принять исчерпывающие меры к их восстановлению. Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний.

2.1.7. Бесплатно на основании письменных заявлений предоставлять любому из Собственников информацию, связанную с управлением МКД.

2.1.8. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления МКД, истечения Договора или досрочного расторжения Договора, передать по акту приема-передачи в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы организации, выбранной Собственниками для управления МКД, председателю совета МКД (либо лицу из числа членов совета МКД).

2.1.9. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

2.1.10. Готовить и представлять Собственникам предложения о передаче объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

В интересах Собственников осуществлять передачу объектов общего имущества дома в возмездное пользование другим лицам и организациям путем заключения договоров на право использования общего имущества в интересах собственников..

2.1.11. Обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.1.12. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, а также в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

2.1.13. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

2.1.14. Оформлять платежные документы и ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, направлять (вручать) их Собственникам и пользователям помещений в МКД.



Платежные документы должны быть оформлены в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним законодательством Российской Федерации.

2.1.15. Принимать и рассматривать обращения любого из Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном законодательством РФ или Договором.

2.1.16. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

2.1.17. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

2.1.18. Обеспечивать устранение недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.1.19. Производить осмотры МКД, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.20. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД или иным доступным способом сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

2.1.21. Прекратить оказание услуг и выполнение работ по Договору и предъявление за эти услуги и работы платежных документов Собственникам с даты расторжения Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

2.1.22. Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

## **2.2. Обязанность Собственников:**

2.2.1. Передавать Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении указанных собраний.

Лицом, ответственным за передачу Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении таких собраний, является инициатор соответствующего собрания. Передача документации, предусмотренной абзацем 1 настоящего пункта, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией.

2.2.2. С момента возникновения права собственности на помещение в МКД своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание, текущий ремонт общего имущества. Основанием для внесения платы является представленный платежный документ.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

2.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (ф.и.о., контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

2.2.5. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.2.6. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию документа о регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего Договор, однократно.

2.2.7. Председатель совета МКД (либо иное лицо из числа членов совета МКД), не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, предусмотренных подпунктом 2.1.4 Договора, обязаны инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации.



Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку.

2.2.8. Не допускать загромождение мест общего пользования: коридоров, подъездов, лестничных клеток, запасных выходов предметами мебели, строительными материалами и мусором.

2.2.9. Соблюдать действующие в соответствующем муниципальном образовании правила тишины, а также содержания домашних животных, не допуская порчи и загрязнения общего имущества Собственников.

2.2.10. Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений уведомить о данном факте Управляющую организацию.

2.2.11. При наличии индивидуального прибора учёта ежемесячно снимать показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

2.2.12. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.13. Не производить в местах общего пользования и на инженерных сетях общего пользования действия, способные нарушить качество оказания коммунальных услуг иным жильцам МКД, в том числе, но не исключительно: перекрывать отопление вне квартиры.

### **2.3. Управляющая организация имеет право:**

2.3.1. Если это не противоречит законодательству Российской Федерации, в соответствии с п.2.1.5. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.2. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную законодательством продолжительность.

2.3.3. Требовать внесения платы за жилое помещение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.4. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в заранее согласованное время, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.5. Распределять реальные затраты Управляющей организации на проведение работ, не входящих в состав работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, то есть затраты на проведение текущего (аварийные и неотложные работы) при отсутствии решения общего собрания собственников о проведении такого ремонта, в том числе по предписаниям контролирующих органов, между всеми собственниками пропорционально размеру общей площади, принадлежащего каждому собственнику жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

2.3.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору.

2.4.2. Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством



Российской Федерации.

### **3. Контроль и приемка выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору**

3.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями).

3.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

3.2.1. Участие председателя совета МКД (иного уполномоченного лица) совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества Собственников помещений в МКД;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

3.2.2. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 3.2.1 Договора составляется акт, подписываемый Управляющей организацией и председателем совета МКД.

3.3. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке Собственниками.

3.4. Советом МКД совместно с Управляющей организацией составляются акты о нарушении условий Договора. Акт о нарушении составляется по требованию любой из Сторон Договора в случае:

- неправомерных действий Собственников;
- необеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в помещении МКД граждан;
- причинения вреда общему имуществу Собственников.

### **4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 27,50 руб. в месяц за 1 кв.м. общей площади помещения в МКД.

Размер платы, указанный в абз. 1 настоящего пункта установлен сроком на один календарный год. Собственники не могут произвольно менять и уменьшать размер платы.

За три месяца до истечения указанного срока Управляющая организация обязана направить Собственникам предложения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на будущий период, которые включают финансовое обоснование предлагаемых услуг и работ по каждому виду (с подробным расчетом), их объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания, в том числе с указанием на стоимость услуг и работ, выполняемых подрядчиками Управляющей организации.

В этих целях Управляющая организация направляет предложения председателю совета МКД (либо иному лицу из числа членов совета МКД), вручает их под роспись. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому лицу из числа членов совета МКД заказным письмом. Одновременно Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

Совет МКД с учетом предложений Управляющей организации обязан провести общее собрание на предмет установления размера платы на будущий период на основании утвержденных



на общем собрании перечней работ и услуг. Если новый размер платы Собственниками не утвержден, Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления за установлением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для данного МКД. В период до установления органом местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, применяется ранее действующий размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение не позднее чем за тридцать дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере, путём размещения соответствующей информации в платёжном документе, выставляемом Собственникам и на досках объявлений в подъездах МКД.

4.3. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения ненадлежащего качества производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Собственники вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения на основании:

1) платёжных документов (в том числе платёжных документов в электронной форме, размещенных в системе, в порядке установленном жилищным законодательством), представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платёжном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платёжном документе.

## **5. Ответственность**

5.1. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

5.3. Управляющая организация не несет ответственность за действия и бездействие третьих лиц.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством.

5.5. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по Договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## **6. Особые условия**

6.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью. Приложение действительно при условии подписания его Сторонами. Отсутствие в приложении к Договору подписей Сторон означает недействительность соответствующего приложения и отсутствие достигнутого между Сторонами согласия по нему.

6.2. Условия Договора, ущемляющие права Собственников по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

6.3. Условия Договора подлежат исполнению, в том числе частичному, соответствующей Стороной, если такие условия (части условий) не противоречат законодательству Российской Федерации на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

## **7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора**



7.1. Договор заключен до момента заключения нового договора управления многоквартирным домом лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

7.2. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора или отказаться от его исполнения.

7.3. Собственники на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.4. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

7.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

7.6. Собственники помещений в многоквартирном доме выражают свое согласие Управляющей организации на сбор, хранение и обработку персональных данных, которые включают в себя: любую информацию, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу; подтверждают, что давая такое согласие, действуют по своей воле и в своих интересах. Собственники помещений также дают своё согласие Управляющей организации, а также подрядным организациям, и иным третьим лицам, привлечённым в целях оказания услуг, указанных в п.1.1 настоящего Договора, на смс-информирование по вопросам оказания услуг, указанных в п.1.1 настоящего Договора.

7.7. Собственник помещений в многоквартирном доме выражают свое согласие и подтверждают, что в случае необходимости Управляющая организация вправе предоставлять персональные данные подрядным организациям, и иным третьим лицам исключительно в целях оказания услуг указанных в п.1.1 настоящего Договора. Такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия. Согласие на обработку персональных данных действует с момента заключения Договора и в течение 3 (трех) лет после расторжения Договора как в связи с окончанием срока его действия, так и досрочно, Собственники могут отозвать согласие посредством письменного уведомления Управляющей организации не менее чем за 1 (один) месяц до момента отзыва согласия.

7.8. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.

8.3. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами.

8.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из Сторон.

## **9. Перечень приложений к Договору**

Приложение №1. Состав общего имущества и оценка технического состояния помещений собственников в многоквартирном доме.

Приложение № 1.1. Общие сведения о многоквартирном доме.

**Состав общего имущества и оценка технического состояния помещений собственников в многоквартирном доме.**

<i>Наименование элемента общего имущества</i>	<i>Параметры</i>
<b>Помещения общего пользования</b>	
Фундаменты	Фундаменты под каркас здания - монолитная железобетонная плита на свайном фундаменте
Каркас здания	железобетонные пилоны, плиты перекрытия и стены ядер жесткости
Стены	- из блоков из ячеистых бетонов(газобетон) по ГОСТ 31360-2007, $\gamma=600\text{кг/куб.м.}$ - 300мм; утеплитель - минераловатная плита с теплопроводностью $\lambda_B - 0,040 \text{ Вт/(м}^*\text{К)}$ , плотн.131-159 кг/м3 - 150мм; декоративная штукатурка по сетке с покраской ("ЛАЭС Файн Практик").
	Система навесного фасада с воздушным зазором "Сиал Г-КМ" с облицовкой стальными оцинкованными панелями (кассетами) : Alcotek
	с утеплением минераловатной плитой с теплопроводностью $\lambda_B - 0,038 \text{ Вт/(м}^*\text{К)}$ , плотн.72-88 кг/м3 - 100мм и 150мм в местах утепления монолитной железобетонной стены (пилон).
	Цоколь - из монолитного железобетона с утеплением экструзионным пенополистиролом теплопроводностью $\lambda_B - 0,032 \text{ Вт/(м}^*\text{К)}$ , плотн.28-35кг/м3 - 100мм.
Перекрытия	Монолитные железобетонные
Лестницы	Сборно-монолитные железобетонные
Перегородки	- камни бетонные стеновые по ГОСТ 6133-99, $\gamma=1175\text{кг/м}^3$ толщ., - 190 мм;
	- камни бетонные стеновые по ГОСТ 6133-99, $\gamma=1500\text{кг/м}^3$ толщ., - 80 мм;
Кровля	Плоская рулонная из наплавляемых материалов с внутренним организованным водостоком.
Окна и двери	Из металлопластика - ПВХ- с двухкамерным стеклопакетом (с низко-эмиссионным покрытием), расчетное сопротивление теплопередаче не менее $R=0,57 \text{ м}^2\text{C/Вт}$ ;
	- Окна и двери из металлопластика - ПВХ- с однокамерным стеклопакетом (с низко-эмиссионным покрытием) – выходы на балкон/лоджию.
	- витраж из алюминиевых профилей NewTec EL50 с однокамерным остеклением применяется для балконов и лоджий, с двухкамерным остеклением – в качестве ограждающей светопрозрачной конструкции жилых комнат квартир, расчетное сопротивление конструкции теплопередаче не менее $R=0,66 \text{ м}^2\text{C/Вт}$ .



-цвет для стекла окон и витражей – AGC (Stopsol Phoenix Clear).

**Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование**

Домофонная сеть	Блок вызова (дверная станция, переговорная) на 200 абонентов DP303-RD16 ЭЛТИС шт. 2 Блок питания ELTS PS2-C2 ЭЛТИС шт. 2 Усилитель-разветвитель UD-SA-1 ЭЛТИС шт. 2 Электромагнитный замок M1-300 Олевс шт. 2 Доводчик двери FE-B5W Оубао шт. 2 Кнопка открытия замка В-72 ЭЛТИС шт. 2 Коммутаторы этажный КМФ-6.1 ЭЛТИС шт. 48 Переговорное устройство ELTIS A5 ЭЛТИС шт. 272
Телевизионная сеть	Антенна МВІ диапазона, 48,5-84 МГц (R1-R3), 5 элементов, ANT-105SA FUBA шт. 1 Кус=3,8-6,2 дБ, КЗД=8-11,5 дБ, КСВН=1,2-1,6 дБ, 75/300 Ом Антенна МВІІІ диапазона, 174-230 МГц (R6-R12), Кус=7,4-9,6 дБ, ANT-309SA FUBA шт. 1 КЗД=16-18 дБ, КСВН=1,2-1,7, 75 Ом Активная/пассивная антенна ДМВ диапазона, 470-790 МГц (к.21- RHOMBUS Fagor шт. 1 60), Кус=34 дБ (активный режим), F=2 дБ, КЗД=24 дБ, Блок питания стабилизированный БП-1А Телеинформсвязь шт. 1 Мачта 3-х секционная телескопическая, 6 м. Диаметр секций: МА 6.0-STk ПИТРИ-ТВ шт. 1 45/38/32 мм. Вес 7,8 кг. Поставляется в комплекте с крепежом (подпятник, хомут) и растяжками -талрепы, коуши, канат сталь
Радиовещание	Кабель коаксиальный радиочастотный SAT-703В м 2000 УКВ радиоприёмник Лира РП-236 ИРЗ шт. 272
Система охранного телевидения	Комплекс системы оборудования обеспечивает: централизованное видеонаблюдение за входом в здание и лифтовым холлом; передачу и сохранение видеоинформации на видеорегистратор. Работа системы рассчитана на круглосуточный режим. Питание видеокамер - от источника бесперебойного питания, установленного в помещении С.С. пом. 159. Все видеокамеры SVC-D292 2.8 антивандальные купольные камеры. Характеристики видеокамер: Видеокамера цветная купольная, 1/2,8 Sony CMOS Exmor, 2 Mpix, 0.01 Лк объектив 2.8 мм, ИК-подсветка до 20 м, OSD, BLC, HLC, Smart IR механический ИК-фильтр, цифровой зум, электронный затвор 1/25с-1/50000 с, функция день/ночь, соотношение сигнал/шум - 50 дБ, DC12V/95 мА, рабочая температура -40° +50° С, -степень защиты IP 66, размер Ø94 × 80 (В) мм Сети видеосигнала выполнить кабелем марки KBK-П2-2x0,75.
Пожарная автоматика	Модуль дымоудаления МДУ-1 R3 ТД Рубеж шт 109 Адресная метка АМ-4 R3 ТД Рубеж шт 15 Изолятор шлейфа ИЗ-1 ТД Рубеж шт 25
Автоматизация комплексная	Пожарная автоматика Автоматика вентустановки ПДЗ.2



	Диспетчеризация лифтов
	Автоматизация ИТП
Лифты	Q=400кг V=1,6м/с - 2 шт
	Q=630кг V=1,6м/с - 1 шт
	Q=1000кг V=1,6м/с - 1 шт
Отопление	Труба электросварная d 133x4,0 - 5 м/п
	Труба электросварная d 108x4,0 - 25 м/п
	Труба электросварная d 89x4,0 - 3 м/п
	Труба электросварная d 76x3,5 - 233 м/п
	Труба электросварная d 57x3,5 - 159м/п
	Труба электросварная d 45x3,0 - 70 м/п
	Труба газопроводная d 32x2,8 - 475 м/п
	Труба газопроводная d 25x2,8 - 55 м/п
	Труба газопроводная d 20x2,8 - 128 м/п
	Индивидуальный тепловой пункт - 1 шт
	Расходомер электромагнитный - ЭРСВ-540Л - 11 шт
Вентиляция	ВШ - 15 шт
	ВЕ - 10 шт
Система дымоудаления	
Электрическое освещение и силовое электрооборудование	Силовое электрооборудование
	Электроосвещение
	Электроустановочные изделия
	Кабельные изделия и провода
	Трубы
	Молниезащита
	Электрозащитные средства
Внутренние системы водоснабжения	ХВС разделено на 2 зоны (1-12 и 13-24 этажи)
	ГВС разделено на 2 зоны (1-12 и 13-24 этажи)
	сети противопожарного водоснабжения
КНС	Канализационная насосная станция
<b>ГПЗУ и благоустройство</b>	
Общая площадь	Общая площадь застройки - 860,70 м2
	Общая площадь нормируемая - 16460,69 м2
	Земельного участка - 1714 м2
Площадка для игр детей	Площадь - 135 м2
Площадка для занятий спортом	Площадь - 581 м2
Зеленые насаждения	Газон из смеси трав - 1175,0 м2
	Газон из смеси трав по георешетке - 347,0 м2
	Туя западная пирамидальная - 6 шт
	Рябина обыкновенная - 4 шт
	Кизильник - 357 шт
	Спирея Вангутта - 197 шт
	Спирея Бумальда - 227 шт
Сирень обыкновенная - 24 шт	



Малые архитектурные формы и переносные изделия	Диван парковый - 5 шт
	Урна деревянная на ж/б основании с металлической вставкой - 13 шт
	Скамейка парковая - 8 шт
	Детский игровой комплекс "Золотая рыбка" - 1 шт
	Домик - беседка - 1 шт
	Песочница - 1 шт
	Качалка - балансир - 1 шт
	Универсальная спортивная площадка - 1 шт
	Защита столбов - 2 шт
Проезды, тротуары, площадки	Тротуары и площадки с покрытием из тротуарной плитки - 250 м2
	Отмостка - 63м2
	Площадки перед входами в подвал - 4 м2
	Пандусы к входным группам - 15 м2
	Бортовой камень БР 100.30.15 - 336 м/п

### Приложение № 1.1.

#### Общие сведения о многоквартирном доме

Год постройки: 2018

Каркас здания: железобетонные пилоны, плиты перекрытия и стены ядер жесткости;

Материал стен: из блоков из ячеистых бетонов (газобетон) по ГОСТ 31360-2007;

Число этажей: 24;

Общая площадь здания: 16453 кв.м.;

В том числе:

Общая площадь квартир: 10834 кв.м.;

Количество квартир: 270;

### Приложение № 2

#### Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.
2. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.
  - 2.1. Содержание Общего имущества.
    - 2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
    - 2.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
    - 2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
    - 2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
    - 2.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
    - 2.1.6. Уборка и мытье подъездов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.
    - 2.1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
    - 2.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
    - 2.1.9. Вывоз листьев, травы бункером.
    - 2.1.10. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
    - 2.1.11. Устранение засоров.
  - 2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети холодного водоснабжения, канализации, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе коллективных (общедомовых) приборов учета.
    - 2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
    - 2.2.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с



проектом (водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.

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

2.2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.

2.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов.

2.2.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.

2.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще домовых инженерных систем.

2.2.8. Осмотр ревизий, колодцев, ливнеотоков, проведение прочисток канализационных выпусков.

2.2.9. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

2.2.10. Проведение планово-предупредительного ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.11 Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

2.2.12. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.

2.2.13. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.

2.2.14. Обслуживание домофонов

2.2.15. Обслуживание телевизионной сети

2.2.16. Обслуживание сети пожарной автоматизации

2.2.17. Обслуживание сети комплексной автоматизации

2.2.18. Обслуживание лифтового оборудования

2.2.19. Обслуживание системы вентиляции

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

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

2.3.2. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

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

2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.

- Уход за газонами, и за зелеными насаждениями, покос.

- Обслуживание дорожек и площадок с покрытием.

2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период

- Уборка территории от снега.

- Обработка тротуаров антигололедными материалами.

3. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

3.1. Фундаменты.

3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

3.1.2. Восстановление прямков, частичное восстановление цементной стяжки.

3.2. Стены и фасады.

3.2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.

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

3.3. Крыши.

3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета.

3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.

3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

3.4. Оконные и дверные заполнения.



- 3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 3.5. Лестницы, балконы, крыльца над входами в подъезды.
- 3.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 3.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 3.5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы.
- 3.7. Внутренняя система водопровода и канализации.
- 3.7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
- 3.7.2. На общедомовом оборудовании: мелкий ремонт, устранение течи в трубопроводах, приборах.
- Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов.
- 3.8. Система электроснабжения.
- 3.8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
- 3.8.2. Ремонт и замена арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

**Юридический адрес и реквизиты сторон:**

**ООО «Управляющая Компания Аквамарин»**

432017, г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 19А

ИНН 7325160715, КПП 732501001, ОГРН 1187325011257

р/с 40702810569000006642

в ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810000000000602 БИК 047308602

Заместитель директора



А. А. Дворнов

**Застройщик дома № 4 по ул. Абулкова, д. 4 – ООО «Стандарт-Инвест»**

**ООО «Стандарт-Инвест»**

140182, РФ, Московская область, город Жуковский, ул. Мичурина, здание 7, строение 13

ИНН 7325124636 КПП 504001001

ОГРН 1137325006675

р/с 40702810110000002302 в ФИЛИАЛЕ ПАО "БИНБАНК" В УЛЬЯНОВСКЕ

к/с 30101810922027300816 БИК 047308816

Директор



Д. В. Софронов