

**Договор управления  
нежилым зданием с апартаментами туристическо-гостиничного  
комплекса по ул. Летчиков, д 10, корп.1, г. Севастополь**

№ 03/04/2023

г. Севастополь

03 апреля 2023

ООО «Специализированный застройщик «Грин», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Береженко Евгения Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Карбон Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Гришановой Яны Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, на управление нежилым зданием туристическо-гостиничного комплекса, расположенного по адресу: г. Севастополь, Гагаринский район, улица Летчиков, дом 10 корпус 1, после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 91-02-440-2022 от 19.12.2022.

1.2. Настоящий договор заключен Застройщиком и Управляющей организацией в интересах участников долевого строительства вышеуказанного здания, далее именуемых «Собственники нежилых помещений и машиномест».

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Управляющая компания по поручению Застройщика от своего имени, обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам нежилых помещений и машиномест в данном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества дома определяется статьей 36 Жилищного Кодекса РФ, отражен в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме определен в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.4. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ определена в Приложении № 6 к настоящему договору.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**3.1. Управляющая компания обязана:**

3.1.1. Осуществлять полномочия по управлению нежилым зданием с апартаментами, предусмотренные настоящим Договором;

3.1.2. Исполнять обязательства только в пределах порученных полномочий, предусмотренных настоящим Договором;

3.1.3. Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества здания, предоставление коммунальных услуг, путем заключения договоров от своего имени с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома, и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг;

3.1.4. Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Застройщику и собственникам нежилых помещений жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.1.5. Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам;

3.1.6. Организовывать начисление, сбор, и перерасчет платежей собственников за содержание, текущий ремонт коммунальные и прочие услуги, организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг участникам долевого строительства, с даты подписания акта приема-передачи недвижимости, принимать меры по взысканию задолженности по платежам, предусмотренным в Приложении № 4 к настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

3.1.7. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.8. Фиксировать факты причинения вреда общему имуществу здания.

3.1.9. Производить проверку технического состояния общего имущества.

3.1.10. Заключить договора с ресурсоснабжающими организациями на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию дома №10 корпус 1, ул. Летчиков и настоящего договора.

3.1.11. Участвовать в работе приемной комиссии, с целью проверки качества подлежащего передаче общего имущества здания.

Акт составляется комиссией в составе службы технического надзора Застройщика, службы заказчика Застройщика, службой генерального подрядчика и представителями управляющей организации. При наличии замечаний они отражаются в Акте.

3.1.12. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод дома в эксплуатацию, совместно с Застройщиком осмотреть общее имущество, подписать Акт осмотра технического состояния общего имущества нежилого здания с апартаментами (Приложение №1), с отражением имеющихся недостатков. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи здания (сооружения) (Приложение №2).

Дополнительно составляется и подписывается Акт-приема-передачи: МОП (мест общего пользования), кровли, фасада, подвала и технических этажей, отмостки, котельной, ГРЩ, инженерных сетей и оборудования (ХВС, канализации, электрических сетей).

При составлении данного Акта в качестве членов комиссии могут участвовать представители подрядных организаций, осуществляющих по договору с Застройщиком строительно-монтажные работы.

3.1.13. Принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на объекте, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.14. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.15. Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников жилых помещений и машиномест на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.16. Организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации.

3.1.17. Информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.18. Информировать Застройщика и собственников жилых помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах.

3.1.19. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг;

### **3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию

и ремонту общего имущества здания, ресурсоснабжающие и прочие организации;

3.2.2. Представлять интересы Застройщика и собственников нежилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;

3.2.3. Формировать предложения Застройщику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту на время гарантийных обязательств.

3.2.4. Хранить копии правоустанавливающих документов на жилые и нежилые помещения расположенные в здании, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях.

3.2.5. Реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.

3.2.6. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом за дополнительную плату.

3.2.7. Принимать участие в общем собрании собственников жилых помещений, созываемом по их инициативе, по выбору способа управления.

3.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.9. Организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания в пределах порученных работ и собранных средств;

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Оплачивать расходы по оплате коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям до передачи нежилых помещений Собственникам. Вносить плату Управляющей компании за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором за нежилые помещения, не переданные Собственникам, по тарифу, отраженному в Приложении № 6.

3.3.2. При передаче нежилого помещения участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей компании снять показания средств измерения потребления услуг.

3.3.3. Своевременно, не позднее 3 дней с даты подписания акта приема-передачи на нежилое помещения с Собственником, передать Управляющей компании копию указанного акта.

3.3.4. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами решения на ввод здания в эксплуатацию, совместно с Управляющей организацией осмотреть общее имущество, составить Акт осмотра (Приложение №1) и передать Управляющей компании общее имущество по Акту приема-передачи (Приложение №2).

3.3.4. Обеспечить наличие в здании холодного водоснабжения, прием стоков, электроснабжения, в соответствии с заключенными при строительстве договорами на обеспечение строительных нужд.

3.3.5. Передать Управляющей организации в течение 15 дней с момента получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию техническую документацию, предусмотренную пунктами 24,25,26 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, пунктом 1.5. Постановления ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 года № 170.

Перечень передаваемой документации отражен в Приложение №5.

3.3.6. Застройщик обязан в течение гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии управляющей организации

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года или соответствует гарантийному сроку, установленному Поставщиком оборудования.

Гарантийный срок на конструктивные элементы дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.3.7. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору

купли продажи, Застройщик обязан сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество нового собственника нежилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании договор купли-продажи нежилого помещения, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

3.3.8. Застройщик обязуется передать исполнительную документацию, технический паспорт здания в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания договора.

#### **3.4. Застройщик вправе:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **4. Расчёты сторон.**

4.1. Застройщик производит оплату оказанных услуг и выполненных работ Управляющей организации в соответствии со стоимостью (тарифами), указанными в Приложении №6, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчётным.

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

4.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за отчётным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с постатейным разъяснением причин отказа.

4.4. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставляемых Застройщику на основании Приложения № 6, изменяется соразмерно переданным нежилым помещениям Собственникам.

4.5. Застройщик несёт бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных правообладателям нежилых помещений.

#### **5. Взаимодействие при аварийных ситуациях.**

5.1. При фиксации аварийной ситуации Управляющей компанией, сведения передаются Застройщику для составления совместного Акта. В Акте указывается вид неисправности, аварии, причины, а также сроки её устранения. Акт подписывается уполномоченными представителями Застройщика и Управляющей организации. До составления Акта аварийная ситуация локализуется силами Управляющей организации совместно с Подрядчиком, выполнившим строительство или монтаж системы, на которой выявлена неисправность или возникла авария. После составления Акта работы по устранению неисправностей или причин, а также последствий аварии, выполняются в рамках гарантийных обязательств Подрядчиками, которые осуществляли строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, а также монтаж технологического и инженерного оборудования.

#### **6. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора.**

6.1. Изменение и (или) расторжение договора управления нежилым зданием с апартаментами осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 450, 451, 452, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.1.1. Договор управления нежилым зданием с апартаментами расторгается в случае выбора органом местного самоуправления управляющей организации по результатам открытого конкурса (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.1.2. Договор расторгается после проведения общего собрания собственников дома, на котором выбран следующий способ управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление;
- товарищество собственников жилья;
- управляющая организация.

6.1.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, действует до наступления событий, изложенных в пунктах 6.1.1, 6.1.2.

При одностороннем отказе от исполнения настоящего договора одной из сторон, договор расторгается в течение 30 дней с момента получения письменного уведомления о расторжении. За 7 дней до расторжения договора стороны подписывают Соглашение о

расторжении договора и производят сверку взаиморасчётов.

6.1.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор, уведомив письменно о предстоящем расторжении Управляющую организацию за 1 (один) месяц до даты расторжения.

## 7. Ответственность сторон

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

7.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несёт ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

7.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего Договора, подлежат урегулированию путём переговоров, в случае не урегулирования спора путём переговоров в судебном порядке в Арбитражном суде г. Севастополя.

## 8. Дополнительные условия

8.1. Вся необходимая документация передаётся Застройщиком Управляющей компании по актам.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1 - Акт осмотра технического состояния общего имущества здания с апартаментами.

Приложение №2 – Акт приёма передачи здания (строения).

Приложение №3 – Перечень передаваемой технической документации.

Приложение №4 - Состав общего имущества в здании.

Приложение №5 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и иных услуг, предоставляемых по Договору;

Приложение №6 – Стоимость услуг, предоставляемых Управляющей организацией Застройщику и правообладателям (тарифы).

## 9. Реквизиты и подписи сторон.

### Застройщик:

ООО «СЗ «Грин»  
299038, г. Севастополь,  
ул. Колобова, 35/6, офис 21  
ИНН 9201004298  
КПП 920101001  
р/с 40702810940150000138  
К/с 30101810335100000607  
в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь  
БИК 043510607

Директор \_\_\_\_\_ (Е.Б. Бережневский)  
М.П. \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)



### Управляющая организация:

ООО «Карбон Сервис»  
299038, г. Севастополь,  
ул. Колобова, 35/6, оф.4  
р/с руб.40702810300040019400  
ИНН 9201005301  
КПП 920101001  
К/с 30101810335100000607  
в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь  
БИК 043510607

Директор \_\_\_\_\_ (Я.А. Гришанова)  
М.П. \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)



Приложение № 1  
к договору управления № 03/04/2023 от 03.04.2023 г.  
домом № 10 корпус 1 ул. Летчиков, г. Севастополь

**АКТ**  
**ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА № 10, КОРПУС,**  
**1, УЛ. ЛЕТЧИКОВ**

**ПЕРЕДАВАЕМОГО ООО «СЗ «Грин»**

**в управление ООО «Карбон-Сервис»**

2022 года

Комиссия в составе представителей:

- Директора ООО «СЗ «Грин», Береженко Е.Б.;
- Директора ООО «Карбон Сервис», Гришановой Я.А.

произвела осмотр общего имущества дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки: 2022

Материал стен: газобетон

Число этажей: 6

Количество подъездов: 4

Наличие подвала или полуподвала: \_\_\_\_\_ кв.м.

Мансарда \_\_\_\_\_ кв.м.

Стоимость строения (восстановительная) \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Износ \_\_\_\_\_ руб., или \_\_\_\_\_ %

Общая площадь здания - 11509 кв.м.

В том числе:

Количество/площадь апартаментов – 116 шт./ 5758.1 кв.м

Количество/ площадь коммерческих помещений – 15шт / 1583.3 кв.м

Количество/ площадь машиномест – 47шт /953,1 кв.м.

Количество собственников нежилых помещений \_\_\_\_\_ кв.м.

Прочие \_\_\_\_\_

Дом оборудован холодным/горячим водоснабжением, водоотведением, отоплением, вентиляцией, кондиционированием, охранно-пожарной сигнализацией, домофоном, интернетом, радио, электроснабжением установленной максимальной мощностью 275 кВт

**2. КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)**

Наименование элементов общего имущества	Кол-во	Год постройки	Техническое состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное)	Потребность в замене / ремонте	Примечание
1	2	3	4	5	6
Фундамент	4	2013	удовлетворительное	нет	Монолитный железобетон
Отмостка	385 м <sup>2</sup>	2022	удовлетворительное	нет	Тротуарные плиты
Стены и перегородки		2021	удовлетворительное	нет	газобетон
Отделка фасада		2022	удовлетворительное	нет	Вентилируемый из керамогранитной плитки
Балконы, лоджии, козырьки		2022	удовлетворительное	нет	
Перекрытия	24	2013	удовлетворительное	нет	Монолитный железобетон

Крыша	4	2021	удовлетворительное	нет	Плоская, рулонная материалы «Технониколь»
Водоотводящие устройства		2021	удовлетворительное	нет	Раструбные трубы из ПВХ
Входные двери подъездов	4	2021	удовлетворительное	нет	
Входные двери, люки подвалов, технических подполий	161	2021	удовлетворительное	нет	
Двери, выходы на чердак	2	2021	удовлетворительное	нет	Противопожарные люки
Конструктивные элементы лестничных клеток		2013	удовлетворительное	нет	Монолитный железобетон, леерное ограждение
Окна	211	2022	удовлетворительное	нет	
Витражи	250	2022	удовлетворительное	нет	
Внутренняя отделка подъездов		2022	удовлетворительное	нет	штукатурка
Конструктивные элементы подвала, технического подполья		2013	удовлетворительное	нет	Монолитный железобетон
Конструктивные элементы чердачного помещения, технического этажа	-	-	-	-	-
Внутридомовая система холодного водоснабжения, в том числе общедомовой прибор учёта (дата очередной проверки)	1	2022	удовлетворительное	нет	Стальные водогазопроводные трубы
Децентрализованное теплоснабжение	1	2022	удовлетворительное	нет	Стальные водогазопроводные трубы
Внутридомовая система электроснабжения, в том числе общедомовой прибор учёта расхода электроэнергии на общее имущество (дата очередной поверки)		2022	удовлетворительное	нет	
Внутридомовая система канализации	1	2022	удовлетворительное	нет	Раструбные трубы из ПВХ
Дренажная система	1	2022	удовлетворительное	нет	
Внутридомовая система пожарной безопасности	1	2022	удовлетворительное	нет	
Указатели наименования улицы и пр., номер дома, подъезда, флагодержатели, указатели расположения пожарных гидрантов, подземного газопровода и пр. систем и колодцев.	2	2022	удовлетворительное	нет	
Система водоотведения с придомовой территории		2022	удовлетворительное	нет	Система ливневой канализации с локально-очистными сооружениями

Элементы благоустройства придомовой территории		2022	удовлетворительное	нет	Скамья – 9 шт; Урна «Урбион» – 11 шт. Урна «Финей» - 6 шт Вазон – 6 шт
Площадки для сбора твёрдых бытовых отходов	1	2022	удовлетворительное	нет	
Площадки для складирования крупногабаритных предметов домашнего обихода	-	-	-	-	-
Прочие здания и сооружения на придомовой территории		2022	удовлетворительное	нет	Котельная, Лосы, Трансформаторная подстанция, КПП
Зелёные насаждения		2022	удовлетворительное	нет	Кипарис Аризонский – 6шт; Вегела – 15 штпузыреплодник – 10 шт; Дерн белый – 15 шт, Можевельник китайский – 25 шт; Розмарин – 250 шт; Кедр ливанский – 2 шт Кипарисовик Глобоза – 5 шт. Кипарисовик Ивани – 15 шт; Туя – 20 шт Ель колючая- 5 шт; Черемуха – 10 шт; Робиния – 11 шт; Платан кленолистный – 2 шт Катальпа – 10 шт; Можевельник Голдкиссен – 25 шт; Можевельник Блю Чип – 200 шт; Гортензия – 9 шт; Сосна черная – 3 шт; Сосна Сандерхед – 2 шт Купрессоциарис лейланда – 26 шт; Якуба японская – 30 шт; Дерн белый -70 шт; Кедр гималайский- 3 шт, Кипарис Аризонский Фастигиат- 111 шт; Можевельник средний - 30 шт; Туя восточная – 10 шт;
Система электроосвещения придомовой территории		2022	удовлетворительное	нет	Алюминиевая опора SAL-60 – 18 шт.; Алюминиевый оголовок 15 шт.; Светильник Iskra -22 шт; Столбик Karin – 60 шт.
Покрытие тротуаров и проездов		2022	удовлетворительное	нет	Тротуарные плиты

Строение находится в удовлетворительном состоянии в ремонте не нуждается.

Подписи членов комиссии

Директор ООО «СЗ «Грин»

Директор ООО «Карбон-Сервис»



Береженко Е.Б.




Гришанова Я.А.



Унифицированная форма N OC-1a

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-сдатчика  
ООО «СЗ «ГРИН»  
Директор \_\_\_\_\_ Береженко Е.Б.  
подпись \_\_\_\_\_  
должность \_\_\_\_\_ расшифровка подписи \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.



УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-получателя  
ООО «Карбон-Сервис»  
Директор \_\_\_\_\_ Гришанова Я.А.  
подпись \_\_\_\_\_  
должность \_\_\_\_\_ расшифровка подписи \_\_\_\_\_  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.



Организация-получатель \_\_\_\_\_ ООО «Карбон Сервис» \_\_\_\_\_ по ОКПО  
наименование

\_\_\_\_\_ адрес, телефон, факс

\_\_\_\_\_ банковские реквизиты

Организация-сдатчик \_\_\_\_\_ наименование структурного подразделения  
ООО «СЗ «Грин» \_\_\_\_\_ по ОКПО  
наименование

\_\_\_\_\_ адрес, телефон, факс

\_\_\_\_\_ банковские реквизиты

Основание для составления акта \_\_\_\_\_ наименование структурного подразделения  
приказ, распоряжение, договор (с указанием его \_\_\_\_\_ номер  
вида, основных обязательств) \_\_\_\_\_ дата

Дата	_____ принятия к бухгалтерскому учету
	_____ списания с бухгалтерского учета
Счет, субсчет, код аналитического учета _____ по ОКОФ	

АКТ	Номер документа	Дата составления

О ПРИЕМЕ-ПЕРЕДАЧЕ ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ)

Номер	_____ амортизационной группы
	_____ инвентарный
	_____ паспорта
Государственная регистрация прав на недвижимость	_____ номер
	_____ дата

Объект \_\_\_\_\_ Туристическо-гостиничный комплекс  
наименование, назначение

Место нахождения объекта в момент приема-передачи: г. Севастополь, ул. Летчиков, 10, корпус 1

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ) \_\_\_\_\_ ООО «Карбон-Проект», «ООО «Ск Карбон»,  
наименование

Справочно: 1. Участники долевой собственности \_\_\_\_\_ Доля в праве  
\_\_\_\_\_ собственности, %

2. Иностранная валюта <\*> \_\_\_\_\_  
наименование курс на дату сумма

<\*> Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

Дата					Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации и (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации	
начала строительства	окончания строительства	ввода в эксплуатацию	последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта							наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Содержание драгоценных и / или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)					
наименование драгоценных и / или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса	
1	2	3	4	5	

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики	пристроенных помещений и др.					Примечание
		основного объекта	8	9	10	11	
6	7						12
Общая площадь, м2	11509.14						
Количество этажей	6						
Общий строительный объем, м3	38445.15						
в том числе подземной части, м3	7 150,01						
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м2							
В том числе: материалы							

Комиссия по приему-передаче " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Заключение комиссии: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Приложение. Техническая документация \_\_\_\_\_

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

Члены комиссии: \_\_\_\_\_

должность	подпись	расшифровка подписи
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Объект основных средств

Сдал

должность	подпись	расшифровка подписи
_____	_____	_____

" \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Табельный номер

Принял

должность	подпись	расшифровка подписи
_____	_____	_____

" \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

По доверенности от " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_,  
 выданной \_\_\_\_\_

кем, кому (фамилия, имя, отчество)

Объект основных средств принял на ответственное хранение

должность	подпись	расшифровка подписи
_____	_____	_____

" \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Табельный номер

Отметка бухгалтерии:

В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств  
 выбытие отмечено

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
 подпись \_\_\_\_\_ расшифровка подписи \_\_\_\_\_

Отметка бухгалтерии об открытии  
 инвентарной карточки учета объекта  
 основных средств или записи  
 в инвентарной книге

Номер документа	Дата составления

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
 подпись \_\_\_\_\_ расшифровка подписи \_\_\_\_\_

Приложение №3  
к договору управления № 03/04/2023 от 03.04.2023 г.  
домом № 10 корпус 1 ул. Летчиков, г. Севастополь

### Перечень передаваемой документации

Перечень документации определен в соответствии Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения», Письмом Минрегионразвития РФ от 20.12.2006 N 14315-PM/07.

№ п/п	Наименование документов	Отметка о наличии	Примечание
1.	Разрешение на ввод в эксплуатацию № 91-02-440-2022 от 19.12.2022	V	
2.	Паспорт домовладения	V	Технический план здания
3.	Технический паспорт, заверенный ПИБ	V	
4.	Поэтажные планы, заверенные ПИБ	V	
5.	Поэтажные ведомости, заверенные ПИБ	V	
6.	Разрешение на присвоение постоянного почтового адреса	V	
7.	Справка Бюро технической инвентаризации		
8.	Список собственников, в том числе юридических лиц, с указанием номеров нежилых помещений и контактных телефонов.		
9.	Поэтажный план помещений	V	
10.	Акт рабочей комиссии на приёмку дома	V	
11.	Справка об устранении недоделок, выявленных рабочей комиссией		
12.	Перечень проектных организаций, участвующих в проектировании принимаемого в эксплуатацию объекта	V	
13.	Перечень строительных организаций, участвующих в проектировании принимаемого в эксплуатацию объекта	V	
14.	Справка об испытании грунта и анализах грунтовых вод и акт приёмки «нулевого» цикла		
15.	Сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, применённых при производстве строительно-монтажных работ	V	
16.	Строительный паспорт СП		
17.	Акт государственной комиссии на приёмку дома	V	
18.	Общий журнал производства работ (для вновь построенных и реконструируемых домов).	V	
19.	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра	V	
20.	План участка в масштабе 1:1000 — 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;	V	
21.	Схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);	V	
22.	Комплект рабочих чертежей на строительство предъявляемого к приёмке объекта, разработанных проектными организациями, с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или внесённым в них изменениям, сделанными лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ. Указанный комплект рабочих	V	

	чертежей является исполнительной документацией		
23.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома.		
24.	Акты об индивидуальных испытаниях смонтированного оборудования; акты об испытаниях технологических трубопроводов, внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, отопления и вентиляции, наружных сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и дренажных устройств; акты о выполнении уплотнения (герметизации) вводов и выпусков инженерных коммуникаций в местах прохода их через подземную часть наружных стен зданий в соответствии с проектом (рабочим проектом);	V	
25.	Санитарно-эпидемиологическое заключение		
26.	Акт радиологического обследования	V	
27.	Протокол измерения шума		
28.	Акт первичного обследования технического состояния дымоходов и вентканалов	V	
29.	Проект Радиофикация	V	
30.	Акт приёмки радиофикации	V	
39.	Договор о передаче линий и сооружений связи радиофикации	V	
40.	Справка о выполнении технических требований радиофикации	V	
41.	Акт на устройство мусоропровода		
42.	Акт на проверку и приёмку мусоропровода		
43.	Акт на монтаж (кладки) шахт лифтов	V	
44.	Акт технической готовности лифтов	V	
45.	Разрешение на эксплуатацию лифтов	V	
46.	Акт замера шума от лифтов		
47.	Акт о выполнении грозозащиты и заземления оборудования	V	
48.	Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по сетям.	V	
49.	Согласованная однолинейная принципиальная схема электроснабжения.	V	
50.	Акт строительной готовности и приёмки строительной части помещений под электромонтажные работы	V	
51.	Акт на приёмку электрооборудования в монтаж	V	
52.	Акт технической готовности электромонтажных работ.	V	
52.	Акт на скрытые работы (прокладка труб в подготовке пола, проводов под штукатуркой, за подшивным потолком).	V	
53.	Акт проверки осветительной сети на функционирование и правильность монтажа установочных аппаратов.	V	
54.	Протокол проверки надёжности крепления строительных конструкций и крюков для подвеса светильников массой свыше 10 кг исполнительные чертежи и акты на скрытые работы по заземляющим устройствам	V	
55.	Акт проверки на зажигание внутреннего освещения		
56.	Акт проверки на зажигание наружного освещения		
57.	Протокол измерения сопротивления изоляции электропроводок	V	
58.	Сертификаты на электрооборудование: распределительные и осветительные щитки, проводниковую, кабельную продукцию, электроустановочные изделия (выключатели, розетки, подвесные патроны), светильники и др. стационарные токоприёмники	V	
59.	Паспорта на общедомовые электросчётчики	V	
60.	Лицензия проектной организации	V	
61.	Лицензия электромонтажной организации	V	
62.	Лицензия электротехнической лаборатории	V	

63.	Генеральный план благоустройства.	V	
64.	Акт приема малых форм	V	
65.	Акт приёмки озеленения.	V	
66.	Акт приёмки благоустройства.	V	
67.	Рабочий проект Конструкции железобетонные КЖ	V	
68.	Рабочий проект Архитектурные решения АР	V	
69.	Акт осмотра архитектурного оформления фасадов.	V	
70.	Проект системы водоснабжения и канализации ВК	V	
71.	Рабочий проект Наружная канализация НК	V	
72.	Технические условия на подключение.	V	
73.	Акт технического освидетельствования водомерного узла.	V	
74.	Согласование присоединения к системам коммунального водоснабжения и канализации	V	
75.	Акт технического освидетельствования водопроводного ввода.	V	
76.	Акт технической приёмки (освидетельствования) канализационных сетей и выпусков	V	
77.	План размещения объекта на геодезической подоснове с нанесением надземных и подземных коммуникаций, М 1: 500 (Составленный Трестом ГРИИ)	V	
78.	Документы, подтверждающие объёмы водопотребления.		
79.	Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.	V	
80.	Разрешение СЭС на пользование холодной водой	V	
81.	Акт на приёмку площадочного дренажа		
82.	Ак на приёмку прифундаментного дренажа		
83.	Акт на приёмку внутреннего сантехнического оборудования.		
84.	Акт осмотра системы холодного водоснабжения и канализации	V	
85.	Акт гидравлического (манометрического) испытания системы холодного водоснабжения	V	
86.	Акт испытания на герметичность системы внутренней канализации	V	
87.	Акт осмотра и испытаний противопожарного водопровода	V	
88.	Акт проверки ливнестоков	V	
89.	Паспорта на водомерные счётчики	V	
90.	Акты технического освидетельствования водомерных узлов.	V	
91.	Договор на водоснабжение (временный, на строительные нужды).	V	
92.	Рабочий проект со штампом (надписью) «исполнительный» заверенный подписью главного инженера и печатью предприятия Собственника ЭМ		
93.	Проект внешнего электроснабжения с учётом акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности	V	
94.	Справка на мощность энергоснабжающей организации (копия)	V	
95.	Справка о выполнении ТУ от энергоснабжающей организации (копия)	V	
96.	Акт на антикоррозийную защиту сварных швов	V	
97.	Акт осмотра системы вентиляции.	V	

#### Реквизиты и подписи сторон.

##### Застройщик:

ООО «СЗ «Грин»  
299038, г. Севастополь,  
ул. Колобова, 35/6, офис 21  
ИНН 9201004298  
КПП 920101001

##### Управляющая организация:

ООО "КАРБОН СЕРВИС"  
299038, г. Севастополь,  
ул. Колобова, дом № 35/6, офис 4  
ИНН: 9201005301  
КПП: 920101001

р/с 40702810940150000138  
К/с 30101810335100000607  
в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь  
БИК 043510607

Директор:  Е.Б. Береженко  
М.П. (подпись) (фамилия, инициалы)



р/с: 40702810300040019400  
К/с: 30101810335100000607  
РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь  
БИК: 043510607

Директор:  Я.А. Гришанова  
М.П. (подпись) (фамилия, инициалы)





**Состав общего имущества в  
нежилом здании с апартаментами туристическо-гостиничного  
комплекса по ул. Летчиков, д 10, корп.1, г. Севастополь**

№ п/п	Вид общего имущества	Состав общего имущества
1.	помещения общего пользования	<input type="checkbox"/> венткамеры, <input type="checkbox"/> технические помещения, <input type="checkbox"/> электрощитовые. <input type="checkbox"/> коридоры <input type="checkbox"/> проезд в паркинге <input type="checkbox"/> лестничные клетки <input type="checkbox"/> лифтовые холлы <input type="checkbox"/> помещение водопроводных вводов/индивидуальный тепловой пункт <input type="checkbox"/> тамбур шлюз МГН <input type="checkbox"/> тамбур
2.	<b>крыши</b>	крыша здания
3.	<b>конструкции</b>	
3.1.	ограждающие несущие конструкции	<input type="checkbox"/> фундаменты, <input type="checkbox"/> несущие стены, <input type="checkbox"/> плиты перекрытий, <input type="checkbox"/> несущие колонны, <input type="checkbox"/> иные ограждающие несущие конструкции
3.2.	ограждающие ненесущие конструкции	<input type="checkbox"/> двери здания, в том числе автоматические ворота в паркинге, <input type="checkbox"/> парапеты, <input type="checkbox"/> вентилируемый фасад, <input type="checkbox"/> иные ограждающие ненесущие конструкции.
4.	<b>инженерное оборудование, сети:</b>	
4.1.	система кондиционирования	<input type="checkbox"/> декоративная корзина для наружного блока кондиционирования
4.2.	канализации (водоотведения)	<input type="checkbox"/> от внешней границы до места соединения стояка и ответвления от стояка, предназначенного для водоотведения из здания, исключая уплотнитель в указанном соединении, (в том числе сети канализации, расположенные в паркинге) <input type="checkbox"/> санитарно-техническое оборудование, предназначенное для водоотведения, расположенное в здании. <input type="checkbox"/> напорная канализация в паркинге
4.3.	водоснабжение	<input type="checkbox"/> от внешней границы до места ввода в здание и ответвления от стояка, предназначенного для водоснабжения здания, в том числе сети водоснабжения, расположенные в паркинге) <input type="checkbox"/> санитарно-техническое оборудование, предназначенное для водоснабжения, расположенное в здании. <input type="checkbox"/> наружные пожарные гидранты, <input type="checkbox"/> противопожарный водопровод, расположенный внутри здания, <input type="checkbox"/> горячее водоснабжение (централизованное от отдельно стоящей газовой блочно-модульной котельной) <input type="checkbox"/> колодцы системы полива зелёных насаждений

4.4	Наружная ливневая канализация	<input type="checkbox"/> сеть ливневой канализации от дождеприемных колодцев до локально очистных сооружений <input type="checkbox"/> локально-очистные сооружения
4.5	электроснабжения	<input type="checkbox"/> вводные шкафы, <input type="checkbox"/> вводно-распределительные устройства, <input type="checkbox"/> аппаратура защиты, контроля и управления, <input type="checkbox"/> коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, <input type="checkbox"/> этажные щитки и шкафы, <input type="checkbox"/> осветительные установки помещений общего пользования, <input type="checkbox"/> электрические установки систем дымоудаления, <input type="checkbox"/> сети (кабели) от ТП до отходящих клемм индивидуальных приборов учета электрической энергии в этажных щитках. <input type="checkbox"/> другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях. <input type="checkbox"/> греющий въезд в паркинг. <input type="checkbox"/> архитектурное освещение здания (электрощиток на кровле). <input type="checkbox"/> наружное уличное освещение (электрощитки, опоры и др. оборудование)
4.6	газоснабжение	<input type="checkbox"/> наружный газопровод среднего давления от ШРП до здания блочно-модульной котельной
4.7	теплоснабжение	<input type="checkbox"/> наружная теплотрасса от газовой блочно-модульной котельной до индивидуально-теплого пункта расположенного в здании; <input type="checkbox"/> внутренние магистральные трубопроводы системы отопления в здании; распределительные этажные шкафы
4.8	иное инженерное оборудование	<input type="checkbox"/> системы вентиляции, <input type="checkbox"/> системы внутреннего водостока, <input type="checkbox"/> системы автоматической пожарной сигнализации, <input type="checkbox"/> автоматические системы противодымной защиты, <input type="checkbox"/> системы оповещения людей о пожаре (кроме автономных извещателей, установленных в помещении собственника, если таковое имеется); <input type="checkbox"/> автоматические системы пожаротушения, <input type="checkbox"/> системы молниезащиты, <input type="checkbox"/> пожарные щиты, <input type="checkbox"/> системы автоматически запирающихся устройств дверей, <input type="checkbox"/> система видеонаблюдения, <input type="checkbox"/> система контроля доступа, <input type="checkbox"/> система радиофикация, <input type="checkbox"/> интернет, <input type="checkbox"/> система контроля концентрации газа в паркинге, <input type="checkbox"/> сплинкерное пожаротушение помещений паркинга, <input type="checkbox"/> подъемник МГН, <input type="checkbox"/> грузовые и пассажирские лифты, <input type="checkbox"/> другое инженерное оборудование.
4.9	технико-экономические показатели придомовой территории	<input type="checkbox"/> общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в здании - 2 195,5 кв.м. <input type="checkbox"/> площадь проездов (ТИП I) - 4 336 м <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> площадь тротуаров (ТИП II, ТИП III, ТИП IV) - 1 824,3 м <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> площадь озеленения - 3 139 м <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> ограждение территории <input type="checkbox"/> малые архитектурные формы

4.10	вспомогательные сооружения	<input type="checkbox"/> КПП, шлагбаум, откатные ворота. <input type="checkbox"/> ЛОС (локальные очистные сооружения). <input type="checkbox"/> площадка для сбора ТКО.
------	----------------------------	---

**Реквизиты и подписи сторон.**

**Застройщик:**

**ООО «СЗ «Грин»**  
 299038, г. Севастополь,  
 ул. Колобова, 35/6, офис 21  
 ИНН 9201004298  
 КПП 920101001  
 р/с 40702810940150000138  
 К/с 30101810335100000607  
 в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь  
 БИК 043510607

Директор \_\_\_\_\_ (Е.Б. Береженко)  
 М.П. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)



**Управляющая организация:**

**ООО «Карбон Сервис»**  
 299038, г. Севастополь,  
 ул. Колобова, 35/6, оф.4  
 р/с руб.40702810300040019400  
 ИНН 9201005301  
 КПП 920101001  
 К/с 30101810335100000607  
 в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь  
 БИК 043510607

Директор \_\_\_\_\_ (Я.А. Гришанова)  
 М.П. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)



Приложение № 5  
к договору управления  
№ 03/04/2023 от 03.04.2023 г.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества нежилого здания с апартаментами туристическо-гостиничного комплекса по ул. Легчиков, д 10, корп.1, г. Севастополь.

1. Содержание общего имущества дома. ( Согласно Приложения 4).
  - Содержание и администрирование придомовой территории,
  - Аварийное обслуживание.
  - Содержание и обслуживание лифтов и подъемных механизмов.
2. В счёт технического обслуживания, без оплаты Правообладателями, производятся работы по замене проектного (штатного) оборудования, срок минимальной продолжительности эффективной эксплуатации которых истёк, а оборудование и материалы для замены приобретены собственниками.
3. За счёт Правообладателей производятся следующие работы:
  - все работы по устранению аварий, возникающих по вине проживающих;
  - ремонтно-восстановительные работы по устранению засоров санитарно-технических устройств и внутри помещения и трубопроводов до стояка;
  - дополнительные работы по ремонту инженерного оборудования водоснабжения, канализации, электроснабжения.

**Реквизиты и подписи сторон.**

**Застройщик:**

ООО «СЗ «Грин»  
299038, г. Севастополь,  
ул. Колобова, 35/6, офис 21  
ИНН 9201004298  
КПП 920101001  
р/с 40702810940150000138  
К/с 30101810335100000607  
в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь  
БИК 043510607

Директор (Е.Б. Бережненко)  
М.П. (фамилия, инициалы)



**Управляющая организация:**

ООО «Карбон Сервис»  
299038, г. Севастополь,  
ул. Колобова, 35/6, оф.4  
р/с руб.40702810300040019400  
ИНН 9201005301  
КПП 920101001  
К/с 30101810335100000607  
в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь  
БИК 043510607

Директор (Я.А. Гришанова)  
М.П. (подпись) (фамилия, инициалы)



Размер платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества нежилого здания с апартаментами туристическо-гостиничного комплекса по ул. Летчиков, д 10, корп.1, г. Севастополь, установленный с учетом объема оказываемых управляющей организацией услуг, их стоимости и экономической обоснованности.

Для жилых помещений (апартаментов)

№ п/п	Наименование услуг	Тариф, руб. с 1 кв. м. в месяц
1	Содержание и текущий ремонт Общего имущества Комплекса апартаментов и прилегающей территории	84,83
2	Услуга «Охрана/Обеспечение пропускного режима, патрулирование»	5,63
3	Услуга «Консьерж-Сервис»	7,54
4	Коммунальные услуги (ХВС, ХВС для ГВС, водоотведение, отопление и электроснабжение (в т.ч. Общего имущества).	По тарифам, утвержденным Правительством г. Севастополя.
5	Компенсация услуг по предоставлению горячего водоснабжения и отопления котельной.	По факту потребления энергоресурсов
ИТОГО:		98,00

\*Без учета стоимости коммунальных услуг водопотребления и электроснабжения, утвержденных Правительством г. Севастополя, горячего водоснабжения и отопления котельной, по факту потребления энергоресурсов, в том числе общего имущества.

Для машиномест:

№ п/п	Наименование услуг	Тариф, руб. с 1 кв. м. в месяц
1	Содержание и текущий ремонт машиноместо	78,37
2	Услуга «Охрана/Обеспечение пропускного режима, патрулирование»	5,63
ИТОГО:		84,00

Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

ООО «СЗ «Грин»

299038, г. Севастополь,

ул. Колобова, 35/6, офис 21

ИНН 9201004298

К/с 40702810300040019400

К/с 30101810335100000607

в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь

БИК 043510607

Директор И.Б. Береженко



Управляющая организация:  
ООО "КАРБОН СЕРВИС"

299038, г. Севастополь,

ул. Колобова, дом № 35/6, офис 4

ИНН: 9201005301

КПП: 920101001

р/с: 40702810300040019400

К/с: 30101810335100000607

РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь

БИК: 043510607

Директор: Я.А. Гришанова

