

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ**  
**нежилым зданием с апартаментами туристическо-гостиничного комплекса**  
**по ул. Летчиков, д 10, корп.2, г. Севастополь**  
**между собственниками нежилых помещений, апартаментов**  
**и управляющей организацией**

г. Севастополь

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Карбон Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Гришановой Яны Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Собственники нежилых помещений, апартаментов, в здании по адресу : г. Севастополь, Гагаринский район, улица Летчиков, дом № 10 корпус 2 , указанные в Приложении № 4 к настоящему договору, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1.Термины, используемые в Договоре:**

1.1«**Апартаменты**» - нежилое помещения, имеющие необходимые условия для проживания.

1.2 «**Комплекс апартаментов**» - комплекс, включающий в себя нежилые помещения- Апартаменты, нежилые помещения - коммерческие, расположенные в здании по адресу: г. Севастополь, Гагаринский район, улица Летчиков, дом №10 корпус 2 .

1.3 «**Помещение**» - часть Комплекса апартаментов, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в целях проживания и/или ведения коммерческой деятельности. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), документации государственного кадастрового учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Комплекс апартаментов, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.

1.4 «**Общее имущество**» - имущество, являющееся принадлежностью Помещений, находящееся в общей долевой собственности собственников Комплекса апартаментов, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям и машиноместам , тесно связанное с ними назначением. Перечень Общего имущества в Комплексе апартаментов приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5 «**Собственники**» – физические/юридические лица, владеющие на праве собственности помещением в здании, расположенном по адресу: дом № 10 корпус 2 по ул. Летчиков г. Севастополь (Приложение № 4).

1.6 «**Коммунальные ресурсы**» - холодная вода, электрическая и тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг.

1.7 «**Техническое обслуживание/Содержание**» - содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Комплексе апартаментов в соответствии с требованиями Собственников и с установленными нормативными правовыми актами РФ. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 1 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.8 «**Текущий ремонт**» - ремонт Общего имущества в Комплексе апартаментов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Комплексе апартаментов, Общего имущества и объектов, прилегающих к территории Комплекса апартаментов в соответствии с требованиями Собственника, настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

1.9 «**Плата за содержание помещения**» - платеж, взимаемый с Собственника за услуги и работы по Управлению Комплексом апартаментов, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, установленный с учетом объема оказываемых управляющей организацией услуг, их

экономической обоснованности и утвержденный Решением внеочередного общего собрания собственников (Приложение № 3).

1.10 «**Ресурсоснабжающие организации**» – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, или индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу Коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

1.11 «**Сервисные услуги**» - услуги и работы, не включенные в Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, обязательство по исполнению которых установлено решением общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов.

1.12 «**Придомовая территория**» - Земельный участок, на котором расположен Комплекс апартаментов. Границы и размер земельного участка, определяются в соответствии с требованиями земельного, жилищного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.13 «**Элементы благоустройства**» - Расположенные на Придомовой территории отмостки, тротуары, проезды и их покрытие, ограждения, контейнерные площадки с оборудованием и инвентарём, детские площадки с оборудованием, малые архитектурные формы, зелёные насаждения и газоны и т.д.

1.14 «**Управляющая организация**» - организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора Собственниками на выполнение функций по управлению Комплексом апартаментов, эксплуатации, техническому обслуживанию, Текущему ремонту и предоставлению Коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.15 «**Цели управления**» - Обеспечение благоприятных и безопасных условий нахождения Собственника в Комплексе апартаментов, надлежащего содержания общего имущества Комплекса апартаментов, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственника и иным гражданам, проживающим в Комплексе апартаментов.

1.16 «**Здание**» – дом № 10 корпус 2 по ул. Летчиков г. Севастополь.

## **2. Предмет договора**

2.1. Настоящий Договор заключен на условиях, согласованных Собственниками с Управляющей компанией, является Договором с множественностью лиц со стороны Собственников и содержит условия, одинаковые для всех Собственников и пользователей в здании.

2.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий использования собственниками помещений, надлежащего содержания общего имущества в здании, а также предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления зданием деятельности.

2.3. По настоящему договору УК обязуется по заданию собственников помещений/машиномест в здании, в течение согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению зданием, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком здании, предоставлять коммунальные услуги собственникам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления зданием деятельность.

2.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества содержится в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Решением общего собрания собственников в здании может быть утвержден дополнительный перечень сервисных услуг, направленных на достижение целей управления и повышение комфортности использования здания, а также размер расходов на выполнение указанных услуг и источник их финансирования.

2.5. Состав общего имущества предусмотрен Приложением № 2 к настоящему договору.

2.6. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников в здании.

2.7. Подписывая настоящий договор, Собственник предоставляет УК согласие на обработку персональных данных, в том числе данных, указанных Собственником в разделе «Реквизиты и подписи сторон». Указанное согласие Собственник предоставляет для целей, связанных с исполнением УК принятых обязательств по настоящему договору (оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников, предоставление коммунальных услуг, осуществление деятельности по начислению платы за оказываемые услуги и иные виды деятельности, вытекающие из существа настоящего договора).

В отношении персональных данных Собственника могут осуществляться следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Собственник также согласен на передачу его персональных данных третьим лицам, привлеченным УК в качестве подрядчиков для исполнения обязательств по настоящему договору. При этом ответственность перед Собственником за неразглашение указанными третьими лицами персональных данных Собственника несет УК.

Согласие на обработку персональных данных Собственника, а также согласие Собственника на передачу персональных данных третьим лицам, привлеченным УК для исполнения обязательств по настоящему договору, предоставляются Собственником на весь срок действия настоящего договора.

### **3. Обязанности и права сторон**

#### **3.1. Обязанности УК.**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

3.1.2. В течение 5-ти дней с даты вступления настоящего договора в силу довести до сведения Собственников информацию о своей организации с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителя, диспетчерских и аварийных служб.

3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в здании в соответствии с условиями настоящего договора, в интересах собственников здания, в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам в здании.

3.1.5. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества.

3.1.6. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.7. Производить в порядке, установленном настоящим договором, расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.8. Осуществлять начисление платежей Собственнику за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество собственников в здании, за коммунальные услуги исходя из объема потребляемых коммунальных

услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.9. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.10. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки предоставлять Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.11. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.12. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику; перечень и периодичность работ и услуг по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей устанавливается Приложением № 1.

3.1.13. Устранять аварии, произошедшие на внутридомовых инженерных сетях в здании.

3.1.14. Обеспечить наличие диспетчерской службы, прием заявок от Собственника на устранение аварий, произошедших на инженерных сетях в здании. График работы и контактные телефоны диспетчерской службы разместить на информационных стендах, расположенных на въезде в Здание. Заблаговременно извещать Собственников о возможных изменениях графика работы, контактных номеров телефона и адреса расположения диспетчерской службы.

3.1.15. Принимать участие в работе комиссий по установлению причин аварийных ситуаций в здании. Направлять своего представителя для составления акта о причинении вреда общему имуществу или имуществу Собственника.

3.1.16. Выполнять работы по подготовке здания к сезонной эксплуатации в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору.

3.1.17. Обеспечивать освещение помещений общего пользования.

3.1.18. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.19. Направлять своего представителя для участия в Общих собраниях собственников.

3.1.20. За два месяца до окончания срока действия утвержденного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества (финансовый план) представлять Собственникам предложения по установлению на следующий год размера платежей собственников и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников. Предоставление предложений по установлению на следующий год размера платежей осуществляется путем вывешивания на информационных стендах в здании.

3.1.21. Представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных органах власти и управления по вопросам, связанным с обязательствами по настоящему договору.

3.1.22. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет деятельности по управлению зданием и соответствующую бухгалтерскую отчетность. Осуществлять прием и хранение технической и иной документации на здание, документов о проведении общих собраний собственников, и иных, связанных с управлением зданием документов, полученных от застройщика, а также созданных в процессе исполнения обязательств по настоящему договору.

3.1.23. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника, учет сроков и результатов их исполнения, а также представлять ответ Собственнику в течение 30 рабочих дней с даты получения обращения, если иной срок ответа не установлен действующим законодательством:

Ответ может быть отправлен в письменном виде, по электронной почте или иным способом, согласованным с Собственником.

3.1.24. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативными правовыми актами РФ.

### **3.2. УК имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших в результате действий Собственника.

3.2.4. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.).

3.2.5. Печатать объявления и рекламные материалы на оборотной стороне платежных документов, направляемых Собственнику для внесения платы за управление зданием и коммунальные услуги.

3.2.6. Производить реконструкцию энергопринимающих устройств электрической энергии путем технологического присоединения (увеличение максимальной мощности энергопринимающих устройств, а также в случаях, при которых изменяются категория надежности электроснабжения, точки присоединения, виды производственной деятельности, не влекущие пересмотр величины максимальной мощности, но изменяющие схему внешнего электроснабжения таких энергопринимающих устройств).

3.2.7. Оказывать дополнительные услуги на возмездной основе в соответствии с прейскурантом УК.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и нормативными правовыми актами РФ

### **3.3. Обязанности Собственника.**

3.3.1. Предоставить УК копию документа, подтверждающего право собственности на помещение/машиноместо в здании.

3.3.2. В случае изменения у Собственника сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, сообщить о них УК в течение 5-ти дней с момента таких изменений.

3.3.3. При отчуждении своего права собственности вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и т.д.) осуществить окончательный расчет с УК и представить в УК копии договора об отчуждении своего помещения/машиноместа и акт приема-передачи новому собственнику, в случае его составления.

При неисполнении данного обязательства Собственник обязан возместить УК причиненные убытки.

3.3.4. Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы по настоящему договору, потребленные коммунальные ресурсы, а также иные платежи, установленные решениями Общего собрания собственников, принятыми в соответствии с законодательством.

Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме вносится независимо от факта пользования таковым (например, лифтом). Отсутствие письменного договора у собственника с управляющей организацией также не освобождает от внесения данной платы.

3.3.5. Ежемесячно производить плату по настоящему договору не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник, в соответствии со ст. 330, ст. 331 Гражданского кодекса РФ, уплачивает УК пени в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу УК, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.7. Сообщать УК о выявленных им неисправностях общего имущества в здании.

3.3.8. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу УК.

3.3.9. Ежемесячно получать квитанции в порядке, предусмотренном настоящим договором.

3.3.10. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое Помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, которое относится к Общему имуществу, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяцев, для проверки устранения недостатков предоставления Коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.11. Обеспечить доступ работников Управляющей компании к системам водоснабжения и электроснабжения при оказании услуг.

3.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные федеральными законами и договором.

### **3.4. Собственник не вправе:**

3.4.1. самовольно нарушать пломбы на коллективных приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.4.2. несанкционированно подключать оборудование Собственника к инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

### **3.5. Собственник имеет право:**

3.5.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту здания надлежащего качества;

3.5.2. получать от УК сведения о правильности начисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы по настоящему договору, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за работы и услуги по настоящему договору, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.5.3. требовать от УК проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

3.5.4. получать от УК информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего договора;

3.5.5. требовать от УК возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с законодательством РФ; Факт такого нарушения должен быть зафиксирован в соответствующем акте, который является основанием для уменьшения размера платы за содержание помещения.

3.5.6. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ.

#### **4. ПОРЯДОК ОБНАРУЖЕНИЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА**

4.1. В случае непредоставления услуг по настоящему договору или предоставления услуг ненадлежащего качества Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу УК или иную службу, указанную УК (далее - аварийно-диспетчерская служба).

4.2. Сообщение о непредоставлении услуг по настоящему договору или предоставления услуг ненадлежащего качества может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, номер помещения/машиноместа, точный адрес проживания, а также вид не предоставленной услуги или предоставленной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

4.3. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

4.4. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с Собственником точное время и дату установления факта непредоставления услуг или проверки качества предоставления услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, который подписывается Собственником (или его представителем) и УК (или его представителем).

4.5. В акте о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

4.6. Основанием для перерасчета размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме либо за соответствующую коммунальную услугу является Акт о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества.

4.7. В случае если возражения от Собственника по выполненным работам и оказанным услугам не направлено в адрес УК до 01 числа месяца, следующего за расчетным, выполненные работы и оказанные услуги считаются оказанными надлежащим образом.

4.8. В случае причинения УК или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу собственников в здании УК (или его представитель) и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен УК и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 рабочих часов с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в здании, акт должен быть подписан помимо УК двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у УК.

## 5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Плата по настоящему договору для Собственника помещения включает в себя:

- 1) плату за содержание здания, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению зданием, за содержание и текущий ремонт общего имущества в здании, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в здании, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги (плата за коммунальные услуги включает в себя плату электроснабжение, водоснабжение, водоотведение);
- 3) плату за иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности пользования зданием, в т.ч. услуги охраны, консьерж-сервиса, теплоснабжения (в случае утверждения решением общего собрания собственников перечня указанных услуг, а также размера расходов на выполнение указанных услуг и источника их финансирования);

5.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в здании, иные услуги, направленные на достижение целей управления (финансовый план) определяется на общем собрании собственников, которое проводится в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

Размер платы по настоящему договору определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

За два месяца до окончания срока действия утвержденного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, иных услуг УК представляет Собственникам предложения по установлению на следующий период размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, иных услуг. Предоставление предложений по установлению на следующий год размера платы осуществляется путем вывешивания на информационном стенде в холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома.

Если собственники здания в течение 2 (двух) месяцев с даты представления предложений УК по установлению размера платы на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в здании, иных услуг на следующий год (независимо от причин), либо не провели соответствующее общее собрание собственников помещений в доме по данному вопросу, то начисление платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в здании осуществляется:

- в соответствии с размером платы, установленным на основании решения последнего правомочного собрания собственников, с учетом индексации по региону.

Размер платы за управление, содержание и ремонт здания устанавливается в соответствии с долей каждого собственника в праве общей долевой собственности на здание, которая высчитывается пропорционально доли в праве общей долевой собственности Собственника помещения/ машиноместа.

Размер платы Собственника по настоящему договору на дату заключения определен Приложением №3.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

5.4. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны УК Собственнику, определяется в соответствии с прейскурантом УК. Услуги оказываются на основании заявления собственника. По желанию Собственника необходимые ему услуги могут быть оказаны сторонней организацией.



5.5. Собственник вносит платежи на расчетный счет УК на основании платежных документов, представленных УК, в срок, указанный в платежном документе.

Платежный документ ежемесячно в срок до 05 числа месяца, следующего за расчетным, передается Собственнику через стойку администратора, расположенную в Здании, (по эл. Почте)

Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать платежи по настоящему договору в безналичной форме с использованием счетов, открытых, в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством РФ, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платежей по настоящему договору вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства РФ.

5.6. Собственник имеет право вносить платежи УК через банк или платежного агента. При этом банк или платежный агент вправе удерживать из суммы оплаты Собственника комиссионное вознаграждение за совершение операций по приему платежей исходя из расценок банка либо платежного агента.

5.7. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

5.8. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме вносится независимо от факта пользования таковым (например, лифтом).

Отсутствие письменного договора у собственника с управляющей организацией также не освобождает от внесения данной платы.

## **6. СОЗЫВ И ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

6.1. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников здания. Общее собрание собственников может быть созвано по инициативе УК. Расходы на подготовку и проведение одного годового общего собрания (подготовка документов, вручение уведомления собственникам, почтовые расходы и т.д.) включены в стоимость платы за услуги по управлению общим имуществом здания.

6.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников может быть созвано по инициативе любого собственника или УК. Расходы на организацию собрания несет инициатор собрания.

6.3. Копии решений и протокола Общего собрания собственников подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в УК не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в здании, или в иные сроки, установленные нормами действующего законодательства.

6.4. При этом УК имеет право ознакомиться с листами голосования (письменными решениями) собственников и провести проверку законности проведения общего собрания собственников, в том числе провести проверку наличия кворума, и т.д. На инициатора собрания возлагается обязанность предоставить УК листы голосования (письменные решения) собственников для ознакомления с правом снятия копий.

6.5. Протоколы общих собраний и решения собственников по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания и поставленным на голосование, хранятся в помещении УК либо в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

7.2. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник уплачивает УК пени в размере, установленном п. 3.3.5 настоящего договора.

7.3. УК несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников в здании, в случае если ущерб явился следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения УК своих обязательств по настоящему договору.

7.4. УК несет перед Собственниками ответственность за действия Исполнителя. Выбор Исполнителя для выполнения конкретных работ и услуг осуществляется УК исходя из деловой репутации, опыта и стажа работы Исполнителя.

7.5. УК не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве здания; обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

7.6. Стороны не несут ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форсмажор), таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия и любых других событий чрезвычайного характера, находящихся вне контроля Сторон, предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности, и возникших после подписания Договора.

7.7. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, обязана в течение 3 (трех) дней с момента наступления таких обстоятельств надлежащим образом письменно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств путем размещения объявления на стенде в подъезде.

7.8. Обязанность доказать возникновение обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, утверждающей, что наличие обстоятельств непреодолимой силы препятствует исполнению ее обязательств по Договору.

## **8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе Договор может быть изменен /дополнен на основании решения Общего собрания собственников.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно в порядке и на условиях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация систематически не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения – заверенную копию Протокола общего собрания,

оформленных в письменной форме решений собственников, реестра участвующих в голосовании собственников;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позднее, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений систематически не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

8.3. По соглашению сторон.

8.4. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.5. В случае смерти собственника - со дня смерти.

8.6. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

8.8. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.9. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

8.10. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных УК затрат (услуг и работ) во время действия Договора. После выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УК и Собственниками договор считается исполненным.

8.11. Отчуждение права собственности на помещение в здании/машиноместо в подземной автостоянке новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, а является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор вступает в силу с даты его подписания обеими сторонами и действует 5 лет.

9.2. Стороны установили, что условия Договора распространяют своё действия на отношения сторон, с даты передачи здания управляющей компании от Застройщика.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников о смене управляющей организации либо уведомления УК о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается пролонгированным на тех же условиях на срок 1 год.

## **10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

10.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке:

10.3. Аварийно-диспетчерская служба УК (круглосуточно): тел. +79789079501.

10.4. Собственники помещений подписывают настоящий договор путем подписания «Реестра собственников помещений здания № 10 корпус 2, ул. Летчиков, г. Севастополь, подписавших договор управления с ООО «Карбон Сервис». (Приложение №6).

10.5. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. К договору прилагаются:

Приложение № 1 – «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества».

Приложение № 2 – «Состав общего имущества в здании».

Приложение № 3 – «Размер платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества нежилого здания с апартаментами туристическо-гостиничного комплекса по ул. Летчиков, д 10, корп.2, г. Севастополь установленный с учетом объема оказываемых управляющей организацией услуг, их экономической обоснованности и утвержденный Решением внеочередного общего собрания собственников».

Приложение № 4 – Реестр собственников помещений в здании № 10 корпус 2, ул. Летчиков, г. Севастополь, подписавших договор управления с ООО «Карбон Сервис».

## **12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Общество**

**с ограниченной ответственностью**

**"КАРБОН СЕРВИС"**

**ИНН: 9201005301**

**КПП: 920101001**

**ОГРН: 1149204015620**

**ОКПО: 00218785**

**Расчетный счет: 40702810300040019400**

**Банк: РНКБ БАНК (ПАО)**

**БИК: 043510607**

**Корр. счет: 30101810335100000607**

**Юридический/почтовый адрес: 299038, Севастополь г, Колобова ул, дом № 35/6, офис 4**

**e-mail: info@karbon-servis.ru**

**Директор: \_\_\_\_\_ Гришанова Я.А.**

## **СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ**

Собственники помещений подписывают настоящий договор путем подписания «Реестра собственников помещений здания № 10 корпус 2, ул. Летчиков, г. Севастополь, подписавших договор управления с ООО «Карбон Сервис». (Приложение №4).

## Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества

### 1. Управление

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
<b>1.1</b>	Прием, хранение и передача технической документации на здание и иных связанных с управлением зданием документов	непрерывно в рабочие дни
	а также их актуализация и восстановление;	при необходимости
<b>1.2.</b>	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках в здании, а также о лицах, использующих общее имущество в здании на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в здании), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;	непрерывно
<b>1.3.</b>	<p><b><i>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников здания для их рассмотрения общим собранием собственников, в том числе:</i></b></p> <p><input type="checkbox"/> разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании (далее - перечень услуг и работ);</p> <p><input type="checkbox"/> расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);</p> <p><input type="checkbox"/> подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) здания, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в здании энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;</p> <p><input type="checkbox"/> подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников здания в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;</p> <p><input type="checkbox"/> обеспечение ознакомления собственников здания с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;</p>	при подготовке к годовому общему собранию собственников
<b>1.4.</b>	<p><b><i>Организация рассмотрения вопросов, связанных с управлением зданием, на годовом общем собрании собственников (далее - собрание), в том числе:</i></b></p> <p><input type="checkbox"/> уведомление собственников о проведении собрания;</p> <p><input type="checkbox"/> обеспечение ознакомления собственников с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;</p> <p><input type="checkbox"/> подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; <input type="checkbox"/> подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;</p> <p><input type="checkbox"/> документальное оформление решений, принятых собранием;</p> <p><input type="checkbox"/> доведение до сведения собственников решений, принятых на собрании;</p>	1 раз в календарный год

1.5.	<p><b>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</b></p> <p><input type="checkbox"/> выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;</p> <p><input type="checkbox"/> заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по</p>	непрерывно в рабочие дни
	<p>содержанию и ремонту общего имущества собственников в здании;</p> <p><input type="checkbox"/> заключение с собственниками и пользователями помещений в здании договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; <input type="checkbox"/> заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления здания коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ);</p> <p><input type="checkbox"/> заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления зданием, обеспечение безопасности и комфортности использования здания собственниками;</p> <p><input type="checkbox"/> осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; <input type="checkbox"/> ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников здания;</p>	
1.6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению зданием;	непрерывно в рабочие дни
1.7.	<p><b>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании, включая услуги и работы по управлению зданием, и коммунальные услуги, в том числе:</b></p> <p><input type="checkbox"/> начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в здании и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; <input type="checkbox"/> оформление платежных документов и направление их собственникам;</p> <p><input type="checkbox"/> осуществление УК расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам коммунальной услуги соответствующего вида;</p> <p><input type="checkbox"/> ведение претензионной работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренную законодательством Российской Федерации;</p>	непрерывно в рабочие дни

## **2. Содержание и текущий ремонт общего имущества**

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
2.1.	<p><b>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (внутренней отделки, полов) здания:</b></p>	

2.1.1.	<p><b>Работы, выполняемые в отношении фундамента:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории внутри здания проектным параметрам;</li> <li><input type="checkbox"/> проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</li> <li><input type="checkbox"/> признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</li> <li><input type="checkbox"/> коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</li> <li><input type="checkbox"/> проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;</li> <li><input type="checkbox"/> составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.</li> </ul>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.2.	<p><b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен здания:</b> <input type="checkbox"/></p> <p>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</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации</p>

	<p>стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 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;</li> <li><input type="checkbox"/> выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</li> <li><input type="checkbox"/> составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.</li> </ul>	<p>(после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.3.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий здания:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</li> <li><input type="checkbox"/> 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;</li> <li><input type="checkbox"/> 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;</li> <li><input type="checkbox"/> выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</li> <li><input type="checkbox"/> выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки; <input type="checkbox"/> проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</li> <li><input type="checkbox"/> разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>

<p><b>2.1.4.</b></p>	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов здания:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</li> <li><input type="checkbox"/> 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;</li> <li><input type="checkbox"/> выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;</li> <li><input type="checkbox"/> выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;</li> <li><input type="checkbox"/> контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</li> <li><input type="checkbox"/> при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
<p><b>2.1.5.</b></p>	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши здания:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> проверка кровли на отсутствие протечек;</li> <li><input type="checkbox"/> проверка молниезащитных устройств, заземления мачт;</li> <li><input type="checkbox"/> выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов;</li> <li><input type="checkbox"/> проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; <input type="checkbox"/> проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих</li> </ul>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
	<p>устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</li> <li><input type="checkbox"/> проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;</li> <li><input type="checkbox"/> проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;</li> <li><input type="checkbox"/> устранение нарушений, приводящих к протечкам, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	
<p><b>2.1.6.</b></p>	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада здания:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</li> <li><input type="checkbox"/> контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств;</li> <li><input type="checkbox"/> разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>



2.1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки здания, проверка состояния внутренней отделки;	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации
2.1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов в здании: разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации
2.1.9.	Проведение восстановительных работ в соответствии с планом восстановительных работ, устранение выявленных замечаний в части содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) здания	периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
2.2.	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в здании:</b>	
2.2.1.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления здания:</b>	
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	1 раз в квартал
	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	2 раза в год
	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 мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в квартал
	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год
	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по мере необходимости
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости
2.2.2.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в здании:</b>	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года

	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год или по мере необходимости
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в месяц или по мере необходимости
<b>2.3.</b>	<b>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в здании:</b>	
<b>2.3.1.</b>	<b>Работы по содержанию общего имущества в здании (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):</b>	
	сухая уборка:	1 раз в неделю
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	1 раз в неделю
	проведение дератизации и дезинсекции.	1 раз в квартал
	Уборка с помощью подметально-всасывающей машины	2 раза в год
<b>2.3.2.</b>	<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:</b>	
	систем аварийного освещения, сигнализации,	1 раз в месяц
	пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
<b>2.3.3.</b>	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в здании, выполнения заявок собственников.	Круглосуточно

### ПОДПИСИ СТОРОН

УК

СОБСТВЕННИКИ (Приложение № 4)

\_\_\_\_\_/ Гришанова Я.А.  
подпись директора УК                      расшифровка

**Приложение № 2** к договору  
управления

**Состав общего имущества в здании**

<i>№ п/п</i>	<i>Вид общего имущества</i>	<i>Состав общего имущества</i>
<b>1.</b>	<b>помещения общего пользования</b>	<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
<b>2.</b>	<b>крыши</b>	крыша здания
<b>3.</b>	<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.
<b>4.</b>	<b>инженерное оборудование, сети:</b>	
4.1.	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
4.2	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)
4.3	Наружная ливневая канализация	<input type="checkbox"/> сеть ливневой канализации от дождеприемных колодцев до локально очистных сооружений <input type="checkbox"/> локально-очистные сооружения
4.4	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
4.5	газоснабжение	<input type="checkbox"/> наружный газопровод среднего давления от ШРП до здания блочно-модульной котельной
4.6	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
4.7	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.

Технико-экономические показатели придомовой территории

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в здании - 2 195,5 кв.м.

Площадь проездов (ТИП I) - 4 336 м<sup>2</sup> Площадь тротуаров (ТИП II, ТИП III, ТИП IV) - 1 824,3 м<sup>2</sup>

Площадь озеленения - 3 139 м<sup>2</sup>. Ограждение территории. Малые архитектурные формы.

Вспомогательные сооружения

1. Блочно-модульная газовая котельная
2. КПП (шлагбаум)
3. ЛОС

**ПОДПИСИ СТОРОН**

*подпись директора УК*

*Гришанова Я.А.*

**Приложение № 3**  
**к договору управления между**  
**управляющей компанией и собственником**  
от \_\_\_\_\_ г.

Размер платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества нежилого здания с апартаментами туристическо-гостиничного комплекса по ул. Летчиков, д 10, корп.2, г. Севастополь, установленный с учетом объема оказываемых управляющей организацией услуг, их экономической обоснованности и утвержденный Решением внеочередного общего собрания собственников от \_\_\_\_\_ г.

Для нежилых 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	78,55
2	Услуга «Охрана/Обеспечение пропускного режима, патрулирование»	6,54
3	Услуга «Консьерж-Сервис»	8,91
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:		94,00

\*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.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

УК

СОБСТВЕННИКИ (Приложение № 4)

\_\_\_\_\_/Гришанова Я.А.

*подпись директора УК*

*расшифровка*



Приложение № 4 к договору  
управления от  
«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Реестр собственников помещений  
здания № 10, корпус 2, ул. Летчиков, г. Севастополь, подписавших договор управления с  
ООО «Карбон Сервис»**

г. Севастополь

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Нежилое помещение № \_\_\_\_\_ площадь \_\_\_\_\_

Машиноместо № \_\_\_\_\_ площадь \_\_\_\_\_

1. ФИО собственника (указывается полностью):

---

---

---

Дата рождения: \_\_\_\_\_ Место рождения

---

---

---

(указать в точном соответствии с паспортом гражданина РФ)

Паспорт № \_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_ выдан

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_

---

---

---

\_\_\_\_\_ Зарегистрирован по адресу:

Конт. Тел. \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

Данные о праве собственности собственника: единоличная/долевая / совместная (нужное подчеркнуть). указать размер доли \_\_\_\_\_

Основание возникновения права собственности Договор

---

---

---

Акт

---

---

---

Данные о государственной регистрации права собственности

---

---

---

Контактные данные доверенного лица для связи в экстренных случаях (например, при отъезде собственника):

---

---

---

Подписывая настоящий договор, я, \_\_\_\_\_, собственник помещения, предоставляю УК согласие на обработку персональных данных, в том числе данных, указанных мной в настоящем договоре и данном документе. Указанное согласие я предоставляю для целей, связанных с исполнением УК принятых обязательств по настоящему договору (оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, предоставление коммунальных услуг, осуществление деятельности по начислению платы за оказываемые услуги и иные виды деятельности, вытекающие из существа настоящего договора).

В отношении моих персональных данных УК может осуществляться следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Я также согласен на передачу моих персональных данных третьим лицам, привлеченным УК в качестве подрядчиков для исполнения обязательств по настоящему договору. При этом ответственность передо мной за неразглашение указанными третьими лицами персональных данных Собственника несет УК.

Согласие на обработку моих персональных данных, а также мое согласие на передачу персональных данных третьим лицам, привлеченным УК для исполнения обязательств по настоящему договору, предоставляются мной на весь срок действия настоящего договора.

\_\_\_\_\_  
Подпись / ФИО собственника

**ПОДПИСЬ СОБСТВЕННИКА:**

\_\_\_\_\_  
Подпись / ФИО собственника