

г. Красноярск

«04» сентября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Иннокентьевский», в лице генерального директора управляющей организации ООО «УСК «Сибиряк» Егорова Владимира Владимировича, действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 02.07.2019 г., именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская управляющая компания «Наследие», в лице директора Фоминцева Валерия Юрьевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор управления (далее именуемый **Договор**), многоквартирным домом расположенного по адресу: **Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Партизана Железняка, д. 55 (разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 06.03.2020 г. № 24-308-13-2018 (1 этап); от 06.03.2020 г. № 24-308-166-2018 (2 этап), расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 24:50:0000000:332623)** (далее именуемый - **Многоквартирный дом**), о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен в порядке, предусмотренном п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Управляющая организация по заданию Застройщика обязуется за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. **Предоставление коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению (коммунальной услуги по теплоснабжению и холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды), водоотведению, отоплению, электроснабжению, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме осуществляется ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключаемыми в порядке установленном п.9 ст. 157.2 ЖК РФ.**

1.4. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление Управляющей организацией, определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, раздела № 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и технической документацией к Многоквартирному дому.

1.5. Управляющая организация по заданию Застройщика за плату обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме (перечень таких услуг и работ, а также периодичность, стоимость и сроки их выполнения, определяется Приложением № 3 и № 4 к настоящему Договору);
- предоставлять Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность (перечень услуг по управлению Многоквартирным домом определяется Приложением № 1 настоящего Договора).

1.6. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.7. Управляющая организация самостоятельно изготавливает технический паспорт Многоквартирного дома.

1.8. Застройщик передает, а Управляющая организация принимает права по пользованию

инженерным оборудованием, включенным в состав общего имущества, для выполнения обязательств по настоящему Договору.

1.9. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), Законом о защите прав потребителей, Правилами содержания общедомового имущества, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее – Правила содержания общедомового имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Красноярского края, представительного и исполнительного органов города Красноярска.

1.10. Под «собственником» или «пользователем» помещения в многоквартирном доме, в положениях настоящего договора понимаются лица, указанные в ст. 153 ЖК РФ.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор вступает в силу и является заключенным с момента подписания его Сторонами и действует до момента заключения договора управления Многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации или выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом самостоятельно.

2.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по настоящему Договору с даты, согласованной сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Передать Управляющей организации техническую документацию, необходимую для эксплуатации Многоквартирного дома и заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.2. Своевременно оплатить услуги, предоставляемые Управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Управляющая организация обязана приступить к исполнению обязательств по настоящему договору с даты, согласованной сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору.

3.2.2. Обеспечить в объеме взятых обязательств предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников помещений в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору.

3.2.3. Обеспечить готовность инженерных систем в целях предоставления коммунальных услуг по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.2.4. Предоставление Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения используемых в целях содержания общедомового имущества) путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.2.5. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников помещений в многоквартирном доме за содержание общедомового имущества в многоквартирном доме услуги и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

3.2.6. Проводить перечисление денежных средств:

- поступивших от Собственников помещений в многоквартирном доме на расчетные счета ресурсоснабжающих предприятий, поставляющих коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- поступивших от Собственников помещений в многоквартирном доме на расчетные счета подрядных организаций Управляющей организации, выполняющих работы и (или) оказывающих услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.7. Ежегодно представлять Застройщику отчет о выполнении настоящего Договора в первой половине года, следующей за истекшим годом.

3.2.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома,

обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок Собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, в сроки установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.9. Обеспечивать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, в порядке и в сроки установленные действующим законодательством.

3.2.10. Информировать Собственников помещений в многоквартирном доме и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в каждом подъезде Многоквартирного дома и в офисном помещении Управляющей организации, а так же путем размещения такой информации в сети «Интернет» на сайте Управляющей организации.

3.2.11. Письменно информировать Собственников помещений в многоквартирном доме (потребителей) об изменении размера платы за содержание общедомового имущества, за коммунальные и другие услуги, не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Застройщик имеет право:

4.1.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

4.1.2. Осуществлять контроль над выполнением условий настоящего Договора путем требования от управляющей организации ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора;

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. В случае неисполнения Застройщиком п. 3.1.2. настоящего Договора самостоятельно определить перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом в Многоквартирном доме, сократив при этом объемы работ, услуг и их периодичность, указанные в приложении № 1 настоящего Договора.

4.2.2. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

4.2.3. Требовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.4. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4.2.5. Самостоятельно перераспределять денежные средства внутри утвержденного тарифа (приложение № 1 к настоящему договору) для выполнения работ и услуг по содержанию общедомового имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и в полном объеме.

4.2.6. Выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба имуществу Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, в том числе общедомовому имуществу, а также в случаях устранения выявленного контролирующим органам нарушения, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений или уполномоченное ими лицо. Информирование Собственников помещений осуществляется путем вывешивания уведомления на досках объявлений в каждом подъезде.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств Собственников помещений поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию общего имущества или путем перераспределения имеющихся средств.

В случае недостаточности средств начисленных и поступивших от Собственников помещений от оплаты работ и услуг по содержанию общего имущества в течение текущего календарного года, оплата осуществляется за счет доначисления суммы денежных средств потраченных на выполнение работ и (или) оказание услуг по общей площади занимаемого помещения пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме для выполнения услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

5.1. Цена Договора устанавливается в размере платы за содержание общедомового имущества, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, на весь срок действия настоящего Договора. Расчетный период для оплаты работ и услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему Договору составляет один календарный месяц.

5.2. Размер платы за содержание общедомового имущества включает в себя стоимость услуг и работ, установленных Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 1 к Договору).

5.3. Услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, указанные в приложении № 1 к Договору, оцениваются в составе услуг и работ по содержанию общедомового имущества.

5.4. Услуги и работы по управлению и содержанию общедомового имущества, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату, по взаимному соглашению Сторон, исходя из расценок (прейскуранта цен) определяемых Управляющей организацией.

5.5. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок 1 (один) год от даты вступления в силу настоящего Договора.

5.6. Доставка Собственникам платежного документа по оплате за услуги и работы по содержанию общего имущества осуществляется не позднее 5-го числа месяца включительно, следующего за расчетным, путем опускания платежного документа в расположенный в Многоквартирном доме почтовый ящик Собственника.

5.7. Размер платы за содержание общедомового имущества может быть изменен в отсутствие решения Общего собрания в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе в случае изменения тарифов за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общедомового имущества. Управляющая организация уведомляет Собственников об изменении такой платы в установленном настоящим Договором порядке.

5.8. Размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества, на момент заключения настоящего договора, составляет 26,55 руб. за 1 кв. м. занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц. Размер платы за коммунальные ресурсы и нормативы потребления, потребляемые при содержании общедомового имущества, определен на основании установленных тарифов и нормативов по состоянию на дату заключения настоящего договора, и

5.9. Размер платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые в целях содержания общедомового имущества, определенный на основании тарифов и нормативов потребления установленных органом исполнительной власти Красноярского края, действующих по состоянию на дату проведения начисления платы, составляет 4,06 руб. за 1 кв. м. занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц.

5.10. При наличии в жилом помещении зарегистрированных граждан, количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую организацию не представлены сведения и документы об ином.

5.11. Если иное не предусмотрено законодательством или Регламентом определения количества проживающих, то:

- в случае отсутствия зарегистрированных граждан в помещении количество фактически проживающих считается равным количеству собственников помещения. При этом собственники имеют право доказать факт не проживания в помещении;

- в случае если компетентным органом (должностным лицом) либо судом будет установлен факт проживания в жилом помещении большего количества лиц по сравнению с количеством зарегистрированных, управляющая организация производит перерасчет платы по выявленному количеству проживающих лиц.

5.12. При изменении тарифов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме соответствующими уполномоченными органами, заключение дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в настоящий Договор не требуется. При расчетах за коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие, при условии уведомления Управляющей организацией потребителей в сроки предусмотренные настоящим Договором.

5.13. Срок внесения платежа устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом потребители имеют право вносить плату за содержание общедомового имущества частично за прошедший месяц до окончания установленного срока ее внесения или осуществлять предоплату услуг по содержанию общедомового имущества в счет будущих месяцев.

5.14. Несвоевременное внесение потребителями платы за услуги и работы по содержанию общедомового имущества и влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.15. Обязанность по оплате услуг и работ за содержание жилого (нежилого) помещения и коммунальных ресурсов используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме несут:

- застройщик (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;
- наниматель жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;
- арендатор жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- собственник помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 ЖК РФ;
- лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;
- наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора.

5.16. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением (если иное не предусмотрено настоящим Договором) составленным в письменной форме.

6.2. Изменение перечней услуг и работ по содержанию общего имущества возможно на основании соглашения Сторон, заключаемого в конце календарного года.

6.3. По усмотрению Сторон настоящий Договор подлежит изменению в случае принятия нормативных актов, устанавливающих обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

6.4. Договор расторгается: по соглашению сторон, в случаях предусмотренных п. 2.1 настоящего Договора, по решению суда в случаях, установленных законодательством.

6.5. При расторжении настоящего Договора по любому основанию Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца до момента расторжения настоящего Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных, региональных и муниципальных органов исполнительной и законодательной властей, решениями общего собрания Собственников помещений многоквартирного жилого дома.

7.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Услуги (работы), не указанные в настоящем Договоре, оказываются (выполняются) Управляющей организацией за дополнительную плату.

7.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру каждой из Сторон.

7.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 2 - Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования;

Приложение № 3 - Перечень услуг и работ по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

Приложение № 4 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

ООО «СЗ «Иннокентьевский»

Адрес: 660135, г. Красноярск, ул. Батурина, д.1
оф.3-07

ИНН/КПП 2465324570/ 246501001

ОГРН 1192468020315

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО УСК «СИБИРЯК»

В.В. Егоров/

М.П.



Управляющая организация

ООО «СибУК «Наследие»

Юридический, почтовый адрес: 660135,
Красноярский край, город Красноярск
ул. Молокова, 68, пом. 302.

ИНН 2465326827 КПП 246501001

ОГРН 1192468031161

тел. 8 913 837 6398.

e-mail: sibyknasledie@mail.ru

Директор

В.Ю. Фоминцев/

М.П.



Приложение № 1

к договору управления №1 от 03.09.2020 года

многоквартирным домом по адресу:

г. Красноярск, по ул. Партизана Железняка д. 55

АКТ

о состоянии общего имущества собственников в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние объектов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Железобетонные сваи	соответствует требованиям
2.	Стены	Сборные трехслойные керамзитобетонные панели, кирпич	соответствует требованиям
3.	Перекрытия	Сборные плоские железобетонные плиты	соответствует требованиям
4.	Кровля	Рулонная с утеплителем	соответствует требованиям
6.	Проемы: окна	оконные блоки стеклопакет	соответствует требованиям
	двери	материал заполнения дерево; материал заполнения металл; материал заполнения пластик; двери деревянные, двери металлические	соответствует требованиям
7.	Отделка: внутренняя	простая	соответствует требованиям
8.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: лифты	встроенный грузовой, встроенный пассажирский	соответствует требованиям
	система вентиляции	естественная	соответствует требованиям
	система мусороудаления (мусоропровод)	имеется	соответствует требованиям
	системы связи: телевидение, системы охраны входов, заземление	имеется	соответствует требованиям
	противопожарная система и система дымоудаления	имеется	соответствует требованиям
9.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электрооснабжение	центральное	соответствует требованиям
	холодное водоснабжение	от центральной сети	соответствует требованиям
	горячее водоснабжение	от центральной сети/ закрытая система	соответствует требованиям
	водоотведение	центральное	соответствует требованиям
	теплоснабжение (отопление)	центральное водяное	соответствует требованиям
10.	Крыльца	железобетонные	соответствует требованиям

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ООО «СЗ «Иннокентьевский»
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО УСБ «СИБИРЯК»
В.В. Егоров

Управляющая организация
ООО «СибУК «Наследие»
Директор
/В.Ю. Фоминцев/
М.П.

Приложение № 2

к договору управления №1 от 03.09.2020 года

многоквартирным домом по адресу:

г. Красноярск, по ул. Партизана Железняка д. 55

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между
Управляющей организацией и Собственником

Общество с ограниченной ответственностью «СиБУК «Наследие», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Фоминцева Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Иннокентьевский», в лице генерального директора управляющей организации ООО «УСК «Сибиряк» Егорова Владимира Владимировича, действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 02.07.2019 г., именуемое в дальнейшем Застройщик, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственником и Управляющей организацией обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

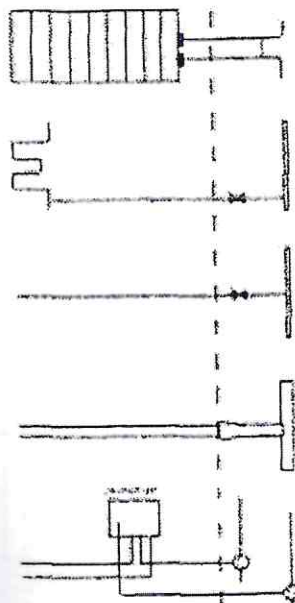
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж: за содержание общедомового имущества и оплачивается Собственником дополнительно по прейскуранту платных услуг и работ Управляющей организацией.

Граница ответственности Управляющей организации:



Система отопления в помещении: на подающем трубопроводе - до контргайки первого отключающего/запорного устройства, а при отсутствии - до первой контргайки прибора регулятора отопления (при отсутствии - до контргайки прибора отопления), в случае отсутствия последнего - до прибора отопления; на обратном трубопроводе - до контргайки первого отключающего/запорного устройства, а при отсутствии - до контргайки прибора отопления, в случае отсутствия последнего - до прибора отопления.

Полотенцесушитель - до контргайки первого отключающего/запорного устройства, на участке - от стояка ГВС, в случае отсутствия до ответвления от стояка ГВС.

Система ХВС/ГВС - до контргайки первого отключающего/запорного устройства, на участке - от ответвлений от стояков ХВС/ГВС).

Система водоотведения (канализация) - до первого раструба.

Электрическая сеть - до индивидуального прибора учета электрической энергии.

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик
ООО «СЗ «Иннокентьевский»
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО УСК «СИБИРЯК»

/В.В. Егоров/

Управляющая организация
ООО «СиБУК «Наследие»
Директор

М.П.

/В.Ю. Фоминцев/

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома

№ пп	Наименование услуг и работ	Периодичность, условия и сроки выполнения
1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)	постоянно
2.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общедомового имущества для их рассмотрения Общим собранием собственников, в том числе:	не позже 2 месяцев до даты проведения годового общего собрания
2.1.	разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества (далее – перечень услуг и работ)	
2.2.	расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для выполнения работ по текущему ремонту, 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)	
2.3.	подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) Многоквартирного дома, в случае формировании фонда капитального ремонта на специальном счете	не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт
2.4.	подготовка предложений по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности	в соответствии с перечнем мероприятий, не позже 2 месяцев до даты проведения годового общего собрания
2.5.	подготовка предложений о передаче объектов общедомового имущества в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора	в течение 2 недель с даты обращения
2.6.	обеспечение ознакомления Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов	не позже 2 месяцев до проведения годового общего собрания, путем вручения проектов документов Совету многоквартирного дома
3.	Организация рассмотрения Общим собранием вопросов, связанных с управлением Многоквартирным домом, в том числе:	по решению Совета многоквартирного дома, либо Собственников обладающих не менее чем 10% голосов от общего количества голосов Собственников в Многоквартирном доме, при условии принятия решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения Управляющей организацией Общего собрания, в сроки, установленные ЖК РФ
3.1.	уведомление Собственников о проведении Общего собрания	
3.2.	обеспечение ознакомления Собственников с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на Общем собрании	
3.3.	подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников Общего собрания	
3.4.	подготовка помещений для проведения Общего собрания, регистрация участников Общего собрания	
3.5.	документальное оформление решений, принятых Общим собранием	
3.6.	доведение до сведения Собственников решений, принятых на Общем собрании	
3.7.	выполнение функций администратора Общего собрания при проведении Общего собрания в форме заочного голосования с использованием системы или иных информационных систем	при условии принятия решения Общим собранием о наделении полномочиями Управляющей организации от имени Собственников на использование системы или иных информационных систем и порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения Общего собрания
4.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных	

	перечнем услуг и работ, утвержденным решением Общего собрания, в том числе:	
4.1.	определение способа оказания услуг и выполнения работ	не позже 2 месяцев до проведения годового общего собрания
4.2.	подготовка заданий для исполнителей услуг и работ	в сроки, обеспечивающие своевременное исполнение услуг и работ
4.3.	выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества на условиях, наиболее выгодных для Собственников	
4.4.	заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими и специализированными организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации)	в сроки, установленные законодательством
4.5.	заключение договоров с платежными агентами на прием от Собственников платы по договору управления и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций	
4.6.	заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления, обеспечение безопасности и комфортности проживания в Многоквартирном доме	на условиях, указанных в решении общего собрания
4.7.	осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общедомового имущества исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества	постоянно
4.8.	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 общедомового имущества	постоянно
4.9.	ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений пользователями (арендаторами) общедомового имущества договорных обязательств	постоянно
5.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом	постоянно
6.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:	
6.1.	начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общедомового имущества и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем
6.2.	оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме	до 5 числа месяца включительно, следующего за истекшим месяцем
6.3.	осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида	в соответствии с условиями договора ресурсоснабжения
6.4.	ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	постоянно
7.	Обеспечение Собственниками контроля за исполнением решений Общего собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Многоквартирным домом, в том числе:	в соответствии с разделом 4 Договора

7.1.	предоставление Собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению Домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением Общего собрания и договором управления Многоквартирным домом	в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом
7.2.	раскрытие информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом	в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731
7.3.	прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме	в сроки, установленные законодательством
7.4.	обеспечение участия представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке	постоянно
7.5.	выдача копии договора управления Многоквартирным домом на бумажном носителе (за исключением реестра собственников, заключивших договор управления многоквартирным домом)	в течение 10 рабочих дней с даты поступления письменного обращения
8.	Организация регистрационного учета граждан (за исключением срочного оформления документов, выезда специалиста на дом)	в часы приема граждан, установленные распоряжком
9.	Выдача Собственникам и лицам, пользующимся данными помещениями, справок, иных документов, а также принимать от указанных лиц заявления и иные документы	в часы приема граждан, установленные распоряжком

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
 ООО «СЗ «Иннокентьевский»
 Генеральный директор
 Управляющей организации
 ООО УСК «СИБИРЯК»

/В.В. Егоров/

М.П.

Управляющая организация
 ООО «СибУК «Наследие»
 Директор

/В.Ю. Фоминцев/

М.П.



Приложение № 4
к договору управления №1 от 03.09.2020 года
многоквартирным домом по адресу: г. Красноярск,
по ул. Партизана Железняка д. 55

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Общая площадь жилых и нежилых помещений:		21 099,30 кв.м.		
№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м занимаемой площади (руб. в месяц)
1.	Работы, выполняемые в отношении фундамента:		12 659,58р.	0,05
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
	<i>признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов</i>	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
	<i>коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами</i>	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
1.3.	Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
1.4.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
1.5.	Составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
1.6.	Устранение выявленных нарушений	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
2.	Работы, выполняемые в подвале:		68 361,73р.	0,27
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
2.2.	Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
2.3.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	1 раз в квартал, в соответствии с графиком		
2.4.	Контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них	при проведении плановых и внеплановых осмотров		
2.5.	Устранение выявленных неисправностей дверей подвалов, запорных устройств на них (при необходимости)	в течение 1 суток с даты выявления неисправности		
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:		7 595,75р.	0,03
3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		

	наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков			
3.3.	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	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
3.4.	Составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
3.5.	Устранение выявленных повреждений (нарушений)	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:		7 595,75р.	0,03
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
4.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
4.4.	Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
4.5.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
4.6.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
4.7.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:		7 595,75р.	0,03
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
5.2.	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
5.3.	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	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
5.4.	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
5.5.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
5.6.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения		

		повреждений (нарушений)		
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:		48 106,40р.	0,19
6.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.4.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.5.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.6.	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.7.	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.8.	Проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.9.	Проверка кровли на наличие скопления снега и наледи	после обильного снегопада		
6.10.	Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.11.	Проверка состояния насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.12.	Проверка пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов	не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.13.	Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
6.14.	Оборудование и контроль состояния охранной сигнализацией входных дверей на технический этаж	Постоянно		
6.15.	Незамедлительное устранение протечек	в течение 1 рабочего дня		
6.16.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
6.17.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
6.18.	Проведение восстановительных работ, требующих незамедлительного исполнения	в течение 3 суток с даты выявления повреждений (нарушений)		
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:		60 765,98р.	0,24
7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
7.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		

	лестницами			
7.3.	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
7.4.	Проверка состояния штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
7.5.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления (нарушений)		
7.6.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:		40 510,66р.	0,16
8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
8.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	при проведении плановых и внеплановых осмотров		
8.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
8.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
8.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	при проведении плановых и внеплановых осмотров		
8.6.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
8.7.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:		22 787,24р.	0,09
9.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
9.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
9.3.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
9.4.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки:		60 765,98р.	0,24
10.1.	Проверка состояния внутренней отделки	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
10.2.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений и нарушений (с немедленным принятием мер безопасности)		
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:		88 617,06р.	0,35
11.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
11.2.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления (нарушений)		
11.3.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения		

		повреждений (нарушений)		
11.4.	Проведение восстановительных работ, требующих незамедлительного исполнения:	при выявлении нарушений		
	в отопительный период	в течение 1 суток		
	в летнее время	в течение 3 суток		
	дверные заполнения (входные двери в подъездах)	в течение 1 суток		
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:		321 553,33р.	1,27
12.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
12.2.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 3 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
12.3.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
12.4.	Чистка, промывка и дезинфекция стволов мусоропровода	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
12.5.	Промывка наружной поверхности загрузочных клапанов ковшей мусоропровода, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в месяц, в соответствии с графиком		
12.6.	Проверка работы вытяжной вентиляции из мусоропроводов	1 раз в месяц, в соответствии с графиком		
12.7.	Устранение засоров мусоропровода	в течение 1 суток с момента обнаружения		
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции:		17 723,41р.	0,07
13.1.	Контроль состояния и выявление причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	при проведении плановых и внеплановых осмотров		
13.2.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
13.3.	Выявление неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, засоров в каналах, неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, дефективных вытяжных решеток и их креплений	при проведении плановых и внеплановых осмотров		
13.4.	Контроль состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
13.5.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления (нарушений)		
13.6.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:		212 680,94р.	0,84
14.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
14.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	постоянно, при проведении плановых и внеплановых осмотров		
14.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
14.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
14.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
14.6.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней при выявления повреждений (нарушений)		
14.7.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
15.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:		103 808,56р.	0,41
15.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание	не реже 1 раза в месяц, в соответствии с графиком		

	насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)			
15.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 1 суток		
15.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 1 суток		
15.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	по мере выявления неисправности – в течение 1 суток		
15.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 3 часов		
15.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 1 суток		
15.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	по мере необходимости		
15.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	незамедлительно, по окончании ремонтно-строительных работ		
15.9.	Ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета в эксплуатацию	в течение 15 рабочих дней со дня получения заявки		
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):		265 851,18р.	1,05
16.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
16.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
16.3.	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости, в течение 1 рабочего дня с момента поступления заявки либо выявления		
16.4.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:		458 276,80р.	1,81
17.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 года		
17.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 года, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
17.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных,	в сроки установленные эксплуатационной документацией, при выявлении неисправностей – в течение 1 суток со дня получения заявки либо выявления		

	бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования			
17.4	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)	по мере необходимости, в течение 7 суток со дня получения заявки либо выявления		
18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):		1 736 894,38р.	6,86
18.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	постоянно		
18.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	в сроки установленные эксплуатационной документацией		
18.3.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	в сроки установленные эксплуатационной документацией		
18.4.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	в течение 1 суток при поступлении заявки, либо при выявлении неисправности		
19.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:		448 149,13р.	1,77
19.1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	сухая уборка - ежедневно; влажная уборка: первый этаж, лестничный марш до 2-го этажа, лифтовая кабина - ежедневно; полностью подъезда - 1 раз в месяц, в соответствии с графиком		
19.2.	Влажная протирка подоконников, окон и оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, стен, зеркал и ручек в лифтовых кабинах	1 раз в месяц, в соответствии с графиком		
19.3.	Мытье окон (с наружной стороны)	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
19.4.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов)	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц, с графиком		
19.5.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома			
20.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации:		729 191,81р.	2,88
	<i>в зимний период (с 20 октября по 15 апреля)</i>			
20.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	в течение 1 рабочего дня		
	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка внутридворовых проездов от снега толщиной слоя свыше 5 см	в течение 1 рабочего дня		
20.2.	Очистка внутридворовых проездов от льда, при наличии колеиности свыше 5 см	по мере необходимости, в течение 7 суток с даты выявления		
20.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	в течение 1 рабочего дня		
20.4.	Очистка (посыпка песком) пешеходных дорожек при образовании на них наледи и льда	в течение 1 рабочего дня		
20.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	по мере необходимости		
20.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	в течение 1 рабочего дня		
20.7.	Вывоз снега и снежно-ледяных образований	по мере необходимости		

	<i>в летний период (с 15 апреля по 20 октября)</i>			
20.7.	Подметание и уборка придомовой территории	в течение 1 рабочего дня		
20.8.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	в течение 1 рабочего дня		
20.9.	Уборка и выкашивание газонов	по мере необходимости, но не менее 2 раз в летнее время, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
20.10.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц, с графиком		
20.11.	Восстановление газонного покрытия, обрезка и замена погибших деревьев и кустарников	по мере необходимости, при наличии достаточного финансирования		
20.12.	Снос аварийных и сухостойных деревьев и кустарников	по мере необходимости		
20.13.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и их промывка	по мере необходимости		
21.	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов:		167 106,46р.	0,66
21.2.	Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок	постоянно		0,55
21.2.	Организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов	постоянно		
22.	Проведение работ по дератизации, дезинсекции и дезинфекции:		113 936,22р.	0,45
22.1.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год		
23.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:		655 766,24р.	2,59
23.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	1 раз в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
23.2.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием системы дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в квартал, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
23.3.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	1 раз в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
23.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	постоянно, при выявлении неисправностей – в течение 1 суток		
24.	Устранение аварийно-диспетчерского обслуживания, в том числе обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения:		172 170,29р.	0,68
	локализация аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки		
	ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения	в течение двух часов с момента регистрации заявки		
	ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов	в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок		
	подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг		
	устранение аварийных повреждений	в срок не более 3 суток с даты		

	внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	аварийного повреждения		
25.	Работы по обслуживанию домофонов:		164 574,54р.	0,65
25.1.	Проведение осмотров и технического обслуживания домофонной системы	в сроки установленные эксплуатационной документацией		
25.2.	Устранение неисправностей домофонной системы	в течение 3 рабочих дней с момента выявления либо поступления заявки		
26.	Содержание информационных систем для обеспечения сбора, обработки и хранения данных о платежах за содержание общего имущества и коммунальные услуги, начисление платы за жилищные и коммунальные услуги потребителям, подготовка платежных документов на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества и коммунальных услуг	в сроки, установленные договором управления	729 191,81р.	2,88
Итого за содержание общедомового имущества:			6 722 236,98р.	26,55

Размер платы коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общедомового имущества:

Общая площадь мест общего пользования, учтенная при определении стоимости коммунальных ресурсов по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме: 5 112,20 кв.м.

Общая площадь мест общего пользования, учтенная при определении стоимости коммунальных ресурсов по электроснабжению в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме: 8 553,30 кв.м.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м занимаемого жилого (нежилого) помещения (руб. в месяц)
1.	холодная вода	постоянно	22 567,44	0,09
2.	горячая вода, в том числе:			
2.1.	холодная вода для ГВС	постоянно	22 567,44	0,09
2.2.	тепловая энергия для ГВС	постоянно	93 207,67	0,37
3.	отведение сточных вод	постоянно	28 873,17	0,11
4.	электрическая энергия	постоянно	860 889,65	3,40
ИТОГО:			1 028 105,37	4,06

Примечания:

1. В случае отсутствия решения Собственников, о распределении объема коммунальной услуг, предоставленной на общедомовые нужды по показаниям общедомового прибора учета, для начисления такой платы применяется стоимость, рассчитанная исходя из нормативов потребления и стоимости таких коммунальных ресурсов, утвержденных соответствующими постановлениями Правительства Красноярского края и действующими на дату выставления платы.

2. В случае принятия решения Собственниками, о распределении объема коммунальной услуги предоставленной на общедомовые нужды по показаниям общедомового прибора учета, размер расходов на оплату таких ресурсов начисляется исходя из фактического потребления, определяемого по показаниям общедомового прибора учета и их стоимости, утвержденной соответствующим постановлением Правительства Красноярского края и действующей на дату выставления платы.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ООО «СЗ «Иннокентьевский»
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО УСК «СИБИРЯК»

В.В. Егоров

М.П.

Управляющая организация
ООО «СИБУК «Наследие»
Директор

В.Ю. Фоминцев

М.П.

Прошито, пронумеровано всего 20 (двадцать) листов

ООО «СЗ «Иннокентьевский»

Генеральный директор

Управляющей организацией

ООО УСК «СИБИРЯК»

/В.В. Егоров/



ООО «СибУК «Наследие»
Директор

М.П.

/В.Ю. Фоминцев/

