ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
(г. Красноярск, ул. Лесников, 41)

г. Красноярск 17 января 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Зори», именуемое далее **«Застройщик»**, в лице директора Берзекова Мурадина Хачимовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Планета», именуемое далее **«Управляющая компания»**, в лице генерального директора Пасюк Василия Федоровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее совместно **«Стороны»**, в соответствии с действующим законодательством РФ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Руководствуясь п. 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ Застройщик передает, а Управляющая компания принимает и осуществляет на условиях настоящего Договора следующие функции по управлению общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: **г. Красноярск, ул. Лесников, 41** (объект капитального строительства «Комплекс многоквартирных жилых домов с автостоянками, расположенные по адресу: РФ, Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Лесников. **Корпус 2 (V этап)**»; разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 24-50-6-2023 от 17 января 2023 г.; далее – «Многоквартирный дом»):

- по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме,

-Управляющая компания, действуя в интересах собственников помещений Многоквартирного дома, выступает Заказчиком на поставку коммунальных ресурсов;

-по осуществлению иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.2. Управление многоквартирным домом Управляющей компанией должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также действуя в интересах собственников в Многоквартирном доме, выступать Заказчиком на поставку коммунальных ресурсов.

1.3. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться Управляющей компанией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

1.4. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая компания не обладает правом осуществлять функции, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания собственников помещений.

1.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

Адрес Многоквартирного дома: г. Красноярск, ул. Лесников, 41

- год постройки: 2023;
- количество этажей: 17;

- количество квартир: 264;
- общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас): 12 145,1 кв. м;
- общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас): 12 866,9 кв. м.;

Сведения об инженерных сетях: вместе с Многоквартирным домом в управление передаются сети инженерно-технического обеспечения, обеспечивающие поставку коммунальных ресурсов и обслуживание общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

1.6. Настоящий договор имеет силу и значение акта приема-передачи многоквартирного жилого дома и относящейся к дому технической документации, подлежащей передаче Управляющей организации Застройщиком в соответствии с действующим законодательством. С даты, указанной в п. 6.1 Договора, многоквартирный жилой дом, в том числе его ресурсопринимающие устройства, считается фактически переданным управляющей компании. С даты, указанной в п. 6.1 Договора, Управляющая организация является абонентом по теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению и электроснабжению многоквартирного жилого дома.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

2.1. Управляющая компания осуществляет в соответствии с настоящим Договором следующие обязанности по управлению Многоквартирными домами:

2.1.1. ведение бухгалтерского учета;

2.1.2. сохранение и обеспечение надлежащего состояния общего имущества Многоквартирных домов;

Содержание общего имущества Многоквартирного дома по настоящему договору включает в себя:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в Многоквартирном доме;

е) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

ж) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

з) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" настоящего пункта договора, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

к) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

л) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.1.3. предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, действуя в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме, выступать Заказчиком на поставку коммунальных ресурсов, заключая в интересах собственников указанных многоквартирных домов договоры на поставку энергоресурсов с ресурсоснабжающими организациями;

2.1.4. заключение договоров управления с собственниками помещений на основании ст. 162 ЖК РФ, договоров на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, действуя в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме, выступать Заказчиком на поставку коммунальных ресурсов и иных услуг с иными организациями в интересах собственников помещений Многоквартирного дома;

2.1.5. начисление и сбор платы за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, начисление, сбор и перечисление денежных средств за пользование коммунальными ресурсами, согласно заключенных от имени и в интересах собственников в Многоквартирном доме, ресурсоснабжающим организациям, иных платежей, установленных решением общего собрания собственников помещений;

2.1.6. обеспечение проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;

2.1.7. контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных платежей;

2.1.8. обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в Многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

2.1.9. представительство собственников помещений во взаимоотношениях с третьими лицами;

2.1.10. обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в Многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке;

2.1.11. достижение иных целей управления Многоквартирным домом;

2.1.12. Управляющая компания обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик передал Управляющей компании, а Управляющая компания приняла техническую и иную документацию на Многоквартирный дом.

3.2. Застройщик обязан по письменному требованию Управляющей компании предоставлять последней всю информацию, необходимую для исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Порядок определения цены договора устанавливается следующим образом: цена договора равна 1000 (одна тысяча) рублей, единожды выплачиваемых Застройщиком Управляющей компании за выполнение обязательств по настоящему договору. Оплата производится в течение пяти дней с даты выставления счета Управляющей компанией.

4.2. Управляющая компания осуществляет функции по управлению Многоквартирными домами за счет платы, вносимой собственниками жилых и нежилых помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные услуги, иные услуги, определяемые в договоре управления многоквартирным домом, заключаемого с каждым собственником помещения.

Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные услуги, иные услуги, оказываемые Управляющей компанией по настоящему договору, вносится лицами, принявшими 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.

4.3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет 26 руб. 36 коп. с 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения. Что соответствует расчету минимального размера платы, в соответствии с методическими рекомендациями от

2021г. Союза предприятий жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Красноярского края по заказу Правительством Красноярского края.

В указанный размер платы включается: услуги по содержанию общего имущества МКД - 67% от общего размера платы; работы, выполняемые по текущему ремонту – 13% от общего размера платы, в том числе 5% от общего размера платы на создание резерва для проведения непредвиденных неотложных работ (аварийно-восстановительные работы); услуги по управлению МКД - 20% от общего размера платы.

4.4. Коммунальные услуги оплачиваются исходя из тарифов, установленных в предусмотренном законом порядке.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

5.4. Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательства, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на срок, который может считаться разумным, исходя из сути обязательства.

5.5. Управляющая компания несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирных домах за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данных домах и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данных домов, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с 17 января 2023 г. Управляющая компания обязана приступить к выполнению обязательств, предусмотренных настоящим договором, с 17 января 2023 г.

6.2. Настоящий договор действует до заключения договора управления многоквартирным жилым домом с управляющей организацией, отвечающей требованиям ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, выбранной на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Дата начала проведения общего собрания собственников по указанному вопросу должна состояться в срок не позднее тридцати дней с момента ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Инициатор собрания уведомляет о сроках проведения собрания и вопросах указанных в повестке Управляющую компанию и Администрацию Свердловского района г.Красноярска. Руководствуясь пп.1.1 ч.1 ст.46 Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений направляет копии указанных документов в Администрацию Свердловского района г.Красноярска и Службу строительного надзора и жилищного контроля по Красноярскому краю. Администрация Свердловского района г.Красноярска проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано, согласно п.4 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры, возникающие из настоящего договора или по поводу настоящего договора, разрешаются соглашением Сторон.

7.2. В случае если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в судебные органы.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

8.2. Текст настоящего договора составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8.3. Приложения к настоящему договору:

Приложение №1 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение №2 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

_____Берзеков М.Х. _____Пасюк В.Ф.

Приложение №3 – Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
Приложение №4 – Тарифы на коммунальные услуги и нормативы потребления коммунальных услуг на 2023 год.

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК

ООО Специализированный застройщик "Зори";
ОГРН: 1172468003840;
ИНН: 2462052783;
КПП: 246401001;
адрес: 660006, г. Красноярск, ул. Лесников, 27/1, пом. 397;
р/с: 40702810349620000064;
банк: Красноярский РФ АО "Россельхозбанк" г. Красноярск;
к/с: 30101810300000000923;
БИК: 040407923.

Директор

_____ Берзеков М.Х.

М.П.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО "УК "Планета";
Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 024-000552 от 13.12.2018, выданная Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края;
ОГРН: 1182468055846;
ИНН: 2464145627;
КПП: 246401001;
адрес: 660012, г. Красноярск, ул. Судостроительная, 157, пом. 295;
р/с: 40702810531000023164;
банк: КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8646 ПАО СБЕРБАНК;
к/с: 30101810800000000627;
БИК: 040407627.

Генеральный директор

_____ Пасюк В.Ф.

М.П.

_____ Берзеков М.Х.

_____ Пасюк В.Ф.

Приложение №1 к договору управления многоквартирным домом от 17.01.2023

Перечень
работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Виды работ и услуг		Периодичность
1. Содержание жилищного фонда (кв.м.)		
1.1. Конструктивные элементы зданий и внутридомовые инженерные системы		
1.1. 1. Кровля и водосточные системы		
	Осмотр кровли, систем внутреннего водоотвода	2 раза в год (весна, осень)
	Осмотр слуховых окон	по мере необходимости
	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод	по мере необходимости
	Очистка кровли и водоотводящих устройств от снега и наледи, препятствующих стоку талых вод	по мере необходимости
	Очистка чердаков от мусора	по мере необходимости, но не менее 4 раз в год
	Укрепление прямых звеньев водосточных труб	по мере необходимости
	Ремонт мягкой кровли (промазывание участков с повреждениями мастикой	по мере необходимости
	Восстановление теплового контура чердачного помещения	по мере необходимости
	Закрытие слуховых окон	по мере необходимости
	Ремонт кровли с заменой покрытия до 1,5 м.кв.	по мере необходимости
	Ремонт примыканий до 1 п.м	по мере необходимости
	Очистка кровли от снежных наносов, удаление сосулек	по мере необходимости
1.1.2. Фундамент, стены, фасады, перекрытия		
	Осмотр фундаментов, стен, фасадов, перекрытий	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	Закрытие продухов	1 раз в год
	Очистка надподъездных козырьков от мусора	по мере необходимости
	Очистка подвала от мусора	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Ремонт примыкания козырьков	по мере необходимости
1.1.3. Оконные и дверные заполнения		
	Осмотр оконных и дверных заполнений	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	Обеспечение работоспособности самозакрывающихся устройств (пружины, доводчики) на входных дверях в местах общего пользования	по мере необходимости
	Ремонт или установка запорных устройств (замков) на двери в подвал, мусорную камеру, на люк выхода в чердачное помещение, на дверь в щитовую	по мере необходимости
	Обеспечение работоспособности фурнитуры оконных и дверных заполнений	по мере необходимости

Берзеков М.Х. Пасюк В.Ф.

	Замена разбитых стекол	по мере необходимости
	Мелкий ремонт дверных заполнений	по мере необходимости
	Мелкий ремонт оконных заполнений	по мере необходимости
1.1.4. Система ХВС		
	Осмотр системы водоснабжения здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	Снятие показаний водосчетчика ХВС	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	Регулировка ПНС со снятием параметров	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	Плановая ревизия задвижек ХВС	1 раз в год
	Плановая ревизия вентилей ХВС	1 раз в год
	Устранение течи в трубопроводах (заделка свищей)	по мере необходимости
	Уплотнение сгонов	по мере необходимости
	Отогрев трубопровода ХВС	по мере необходимости
	Ремонт аварийных вентилей ХВС, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения в квартире	по мере необходимости
	Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
	Мелкий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
1.1.5. Система ГВС		
	Осмотр системы горячего водоснабжения здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	Снятие показаний с узлов учета ГВС	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	Плановая ревизия задвижек ГВС	1 раз в год
	Плановая ревизия вентилей ГВС	1 раз в год
	Смена сгонов, муфт и прочей арматуры ГВС	по мере необходимости
	Ликвидация воздушных пробок в системе ГВС	по мере необходимости
	Устранение течи в трубопроводах (заделка свищей)	по мере необходимости
	Снятие и установка воздушных кранов и дренажей ГВС	по мере необходимости
	Ремонт аварийных вентилей ГВС, а также устранение мелких неисправностей водоснабжения в квартире	по мере необходимости
	Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
	Мелкий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
	Контроль параметров горячей воды (давление, температура, расход) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров	ежедневно, ежемесячно
	Контроль состояния измерительных приборов (манометры, термометры и т.д.)	ежедневно, ежемесячно
1.1.6. Канализация		
	Осмотр системы канализации здания	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Отогрев канализации	по мере необходимости
	Устранение местных засоров канализации	по мере необходимости
	Подчеканка канализационных стыков	по мере необходимости
	Замена участков труб до 1 п.м.	по мере необходимости

	Замена аварийных фасонных частей канализационных труб	по мере необходимости
1.1.7. Центральное отопление		
	Осмотр системы отопления здания	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Регулировка ИТП со снятием параметров	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	Промывка системы отопления здания	1 раз в год
	Гидравлические испытания тепловых пунктов и элеваторных узлов	1 раз в год
	Плановая ревизия запорной арматуры и вентилей отопления	1 раз в год
	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	по мере необходимости
	Устранение течи в трубопроводах (заделка свищей)	по мере необходимости
	Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления	по мере необходимости
	Снятие показаний приборов учета отопления	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
	Мелкий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
	Контроль состояния измерительных приборов (манометры, термометры и т.д.)	ежедневно (отопительный период)
	Контроль параметров теплоносителя (давление, температура, расход) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров	ежедневно (отопительный период)
	Очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов	по мере необходимости
1.1.8. Электрооборудование		
	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Замена ламп внутреннего освещения	по мере необходимости
	Замена электроустановочных изделий (розеток, выключателей)	по мере необходимости
	Замена предохранителей, пакетных выключателей	по мере необходимости
	Мелкий ремонт (замена) электропроводки	по мере необходимости
	Замена стенного или потолочного патрона	по мере необходимости
	Снятие показаний с общедомовых приборов учета	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	ППР поэтажных щитков	1 раз в год
	ППР электрощитовой	1 раз в год
	ППР рубильника	1 раз в год
	ППР вводно-распределительного устройства	1 раз в год
1.1.9. Вентиляция		
	Осмотр системы вентиляции - периодическая проверка состояния каналов	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
1.2. Уборка лестничных клеток		
	Влажная уборка входного тамбура, 1 этажа	5 раз в неделю
	Влажная уборка пола в подъездах, протирание пыли с подоконников, почтовых ящиков, электрощитков, с отопительных приборов	1 раз в неделю

	Подметание лестничных площадок, полов перед лифтами, перед квартирами и перед загрузочными клапанами мусоропроводов выше 2-го этажа	5 раз в неделю
	Генеральная уборка (мытье окон, стен; обметание пыли с потолков площадок и лестничных маршей; влажное подметание лестниц, ведущих на чердак).	1 раз в год
	Уборка площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
	Мытье кабины лифта (пол, стены до поручня)	5 раз в неделю
	Мытье кабины лифта (пол, стены, потолок, двери лифта, плафоны)	2 раза в месяц
	Уборка площадки и очистка металлической решетки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
1.3. Уборка придомовой территории		
	Летний период	
	Подметание территории	5 раз в неделю,
	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 0,79 дюймы	1 раз в сутки (50% территории)
	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
	Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в мусорный контейнер	5 раз в неделю
	Покос травы на газонах и уборка скошенной травы	по мере необходимости (максимальная высота травы 15 см)
	Поливка газонов, зеленых насаждений в засушливый период до 9.00 часов утра	1 раз в двое суток
	Покраска МАФ, контейнеров, люков, урн	1раз в год и по мере необходимости
	Завоз песка для МАФ (детских песочниц) и земли на газоны	1 раз за летний период до 1 июня
	Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
	Осенний период	
	Подметание территории	5 раз в неделю
	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки (50% территории)
	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
	Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в мусорный контейнер	1 раз в двое суток
	Очистка газонов от опавшей листвы и остатков погибших насаждений	1 раз в неделю
	Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
	Зимний период	
	Подметание территории в дни без снегопада	5 раз в неделю
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
	Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в мусорный контейнер	1 раз в двое суток

	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	2 раз в сутки
	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в дни сильных снегопадов и сдвигание его на газоны	2 раза в сутки
	Посыпка территории песчаной смесью (противогололедным материалами)	1 раз в день во время гололеда или по необходимости
	Скалывание и очистка территорий от уплотненного снега, наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
	Очистка от наледи и снега крышек люков колодцев	1 раз в сутки в дни снегопада
	Очистка от снега приямков и входов в подвал	1 раз в неделю
	Весенний период	
	Подметание территории	5 раз в неделю
	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки (50% территории)
	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
	Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в мусорный контейнер	1 раз в двое суток
	Побелка нижней части крон деревьев	1 раз в весенне-летний период
	Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
1.4. Содержание мусоропроводов		
	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	Мытье стволов мусоропровода	1 раз в год
	Мытье камер мусоропровода	не менее 3 раз год
	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
	Уборка мусороприемных камер	ежедневно
	Устранение засоров	по мере необходимости
	Мелкий ремонт ствола мусоропровода	по мере необходимости
	Мелкий ремонт контейнеров и мусорных ковшей	по мере необходимости
	Выкат контейнеров из мусорокамер перед погрузкой твердокоммунальных отходов в спец.технику	по графику
1.5. Дератизация, дезинсекция подвалов и чердаков		
	Регулярное выполнение работ по дератиризации, дезинсекции подвалов и чердаков	1 раз в месяц, в апреле и октябре - 2 раза в месяц
	Дополнительные работы по дератиризации, дезинсекции подвалов и чердаков	По мере необходимости
1.6. Аварийно-диспетчерское обслуживание		
	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	Предельный срок выполнения ремонта – 1 сутки
	Устранение течи присоединения сантехприборов	Предельный срок выполнения ремонта – 1 сутки

	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов	Предельный срок выполнения ремонта – 1 сутки
	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, обогревающих элементов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания	Немедленно
	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	Предельный срок выполнения ремонта – 1 сутки
	Устранение повреждений системы организованного водоотвода	Предельный срок выполнения ремонта – 5 суток
	Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, жилого помещения	Немедленно
	Устранение неисправностей электрооборудования квартир (возникших не по вине проживающих)	Немедленно
1.7. Содержание лифтового хозяйства		
	Аварийно-техническое обслуживание лифтов	круглосуточно
	Оперативный пуск остановившихся лифтов	круглосуточно
	Техническое освидетельствование	1 раз в год
	Замена вышедших из строя узлов, деталей или агрегатов лифтового оборудования	по мере необходимости
1.8. Содержание АППС		
	Техническое обслуживание АППС в соответствии с техническими нормами и перечнем работ	ежемесячно
	Аварийно-диспетчерское обслуживание систем АППС	ежемесячно
	Оперативный запуск систем АППС после срабатывания	круглосуточно

Подписи Сторон:

Застройщик:

ООО СЗ «ЗОРИ»
Директор
_____ Берзеков М.Х.
МП

Управляющая компания:

ООО «УК «Планета»
Генеральный директор
_____ Пасюк В.Ф.
МП

_____ Берзеков М.Х.

_____ Пасюк В.Ф.

Приложение №2 к договору управления
многоквартирным домом от 17.01.2023

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Вид работ	Наименование объекта проведения работ
1. Устранение деформации, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток.	фундамент
2. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов	стены и фасад
3. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин укрепление и окраска	перекрытие
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	крыша
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.	Оконные и дверные заполнения
6. Усиление, смена, заделка отдельных участков.	Межквартирные перегородки
7. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	Лестницы, балконы, крыльцо (зонты - козырьки) над входами в подъезды подвалы, над балконами верхних этажей
8. Замена восстановление отдельных участков.	полы
9. Восстановление и замена отдельных участков системы отопления, водоснабжения, циркуляции холодной воды в трубах.	Инженерные сооружения (трубы) в повалах на стояках и внутри квартир
10. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.	Внутренняя отделка в подъездах технических помещениях
11. Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.	внутренняя система водоснабжения, канализации горячего водоснабжения
12. Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства
13. Замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности внутренних систем.	внутренняя система вентиляции
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников	внешнее благоустройство

Управляющая компания обязана:

- по запросам Застройщика предоставлять требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации, содержания и сохранности жилищного фонда;

- на начало текущего года (либо при заключении настоящего договора) утвердить график планово-предупредительного ремонта (ППР) обслуживаемого жилищного фонда для утверждения;

_____ Берзеков М.Х.

_____ Пасюк В.Ф.

- ежемесячно до 5 числа каждого месяца проводить ППР. Учет ППР осуществляется путем ведения журнала по установленной форме;

- подготавливать план-график подготовки жилищного фонда к работе в осенне-зимний период, информацию о ходе проведения мероприятий по подготовке к зиме с периодичностью;

- до 1 апреля текущего года подготавливать акты весеннего осмотра жилых домов и инженерного оборудования;

- до начала отопительного периода издать приказ о назначении ответственных лиц за техническое обслуживание теплоэнергетического оборудования, а также лиц имеющих право подписи в актах проверок;

- до 01 сентября текущего года подготавливать акты готовности жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в осенне-зимних условиях и паспорта готовности домов к эксплуатации в зимних условиях;

- проводить до 1 ноября текущего года акты осеннего осмотра жилых домов и инженерного оборудования.

Подписи Сторон:

Застройщик:	**Управляющая компания:**
ООО СЗ «Зори»	**ООО «УК «Планета»**
Директор	Генеральный директор
_____ Берзеков М.Х.	_____ Пасюк В.Ф.
МП	МП

_____ Берзеков М.Х.

_____ Пасюк В.Ф.

Приложение №3 к договору управления многоквартирным домом от 17.01.2023

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
1	Аварийные работы	
1.1.	Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
1.2.	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не боле 1 суток
1.3.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
1.4.	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового оборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 часов
1.5.	Неисправности в вводно - распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
1.6.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
1.7.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
1.8.	Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирном доме	Немедленно
2	Прочие непредвиденные работы	
2.1.	Повреждения водоотводящих элементов кровли и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.) расстройство их креплений	Не более 5 суток
2.2.	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих конструкций	Не более суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
2.3.	Нарушение связи наружной облицовки фасада	Немедленное принятие мер безопасности
2.4.	Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования	Не более 3 суток
2.5.	Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных плотен в помещениях общего пользования:	

Берзеков М.Х.

Пасюк В.Ф.

	А) в зимнее время Б) в летнее время	 Не более 1 суток Не более 3 суток
2.6.	Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
2.7.	Отслоение штукатурно-малярного слоя с потолков и стен в помещениях общего пользования, угрожающие обрушением	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер по обеспечению безопасности)
2.8.	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
2.9.	Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
2.10.	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
2.11.	Неисправности лифта	Не более 1 суток
2.12.	Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
2.13.	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья	Не более 1 суток (с принятием немедленных мер безопасности)

Подписи Сторон:

Застройщик:

ООО СЗ «Зори»
Директор
_____ Берзеков М.Х.
МП

Управляющая компания:

ООО «УК «Планета»
Генеральный директор
_____ Пасюк В.Ф.
ми

_____ Берзеков М.Х.

_____ Пасюк В.Ф.

Приложение №4 к договору управления многоквартирным домом от 17.01.2023

Тарифы на коммунальные услуги и нормативы потребления коммунальных услуг на 2023 год

Ресурс	*Вид тарифа*	*Тариф*	*Поставщик*	*Нормативно-правовой акт*
Коммунальная услуга по виду «отопление»				
Тепловая энергия (мощность)	Одноставочный тариф для населения (тариф указывается с учетом НДС), руб./Гкал	2251,61	АО «Енисейская территориальная генерирующая компания (ТГК-13)»	п. 2.1.10.1. Соглашения об исполнении схемы теплоснабжения городского округа города Красноярска подписанного между АО "Енисейская ТГК (ТГК-13)" и Администрацией г. Красноярска от 11.09.2020 № 23-26; Приказ министерства тарифной политики Красноярского края от 14 ноября 2022 г. № 81-П
Коммунальная услуга по виду «горячее водоснабжение»				
Компонент на холодную воду (для МКД с закрытой системой ГВС)	Население (тариф указывается с учетом НДС), руб./м^3	30,94	ООО «Красноярский жилищно-коммунальный комплекс»	Приказ министерства тарифной политики Красноярского края в №907-в от 19.12.2018г. (в ред. Приказа министерства тарифной политики Красноярского края №659-в от 16.11.2022г.)
Компонент на тепловую энергию	Одноставочный тариф для населения (тариф указывается с учетом НДС), руб./Гкал	2251,61	АО «Енисейская территориальная генерирующая компания (ТГК-13)»	п. 2.1.10.1. Соглашения об исполнении схемы теплоснабжения городского округа города Красноярска подписанного между АО "Енисейская ТГК (ТГК-13)" и Администрацией г. Красноярска от 11.09.2020 № 23-26; Приказ министерства тарифной политики Красноярского края от 14 ноября 2022 г. № 81-П
Коммунальная услуга по виду «холодное водоснабжение»				
Питьевая вода	Население (тариф указывается с учетом НДС), руб./м^3	30,94	ООО «Красноярский жилищно-коммунальный комплекс»	Приказ министерства тарифной политики Красноярского края в №907-в от 19.12.2018г. (в ред. Приказа министерства тарифной политики Красноярского края №659-в от 16.11.2022г.)
Коммунальная услуга по виду «водоотведение»				
Водоотведение	Население (тариф указывается с учетом НДС), руб./м^3	20,09	ООО «Красноярский жилищно-коммунальный комплекс»	Приказ министерства тарифной политики Красноярского края №909-в от 19.12.2018г. (в ред. Приказа министерства тарифной политики Красноярского края №661-в от

Берзеков М.Х.

Пасюк В.Ф.

				16.11.2022г.)
Коммунальная услуга по виду «электричество»				
Электрическая энергия	Население, проживающее в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами и (или) электроотопительными установками ***в пределах социальной нормы потребления/ сверх социальной нормы потребления (тариф указывается с учетом НДС)***, руб./кВт*ч	2,28 (за объем в пределах соц.нормы) 3,66 (за объём свыше соц.нормы)	ОАО «Красноярскэнергосбыт»	Приказ министерства тарифной политики Красноярского края от 18.11.2022 № 83-э
Коммунальная услуга обращению с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО)				
Вывоз твердых коммунальных отходов	Услуги регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами руб/м3	1530,23	ООО «РостТех»	Приказ министерства тарифной политики Красноярского края от 16 декабря 2021 г. № 889-В

В случае изменения Тарифов на коммунальные услуги, применяются новые Тарифы, утвержденные уполномоченным органом.

Подписи Сторон:

Застройщик:

ООО СЗ «Зори»
Директор
_____ Берзеков М.Х.
МП

Управляющая компания:

ООО «УК «Планета»
Генеральный директор
_____ Пасюк В.Ф.
МП

_____ Берзеков М.Х.

_____ Пасюк В.Ф.