**ДОГОВОР № 19-C**

**управления многоквартирным домом**

**Новосибирская область,**

**Новосибирский район,**

**р.п.Краснообск «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственником помещения №\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_\_\_ в дальнейшем «Собственник»,**

и **Общество с ограниченной ответственностью УК «Зелёный город Бавария»,** именуемое в дальнейшем **«Управляющая Компания»,** в лице директора **Казанцевой Елены Геннадьевны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1.Общие положения**

**1.1. Многоквартирный дом** – **многоквартирный дом №19, расположенный по адресу:** Новосибирская область, Новосибирский район р.п. Краснообск,Микрорайон 7**. Помещение** – жилое помещение (квартира), нежилое помещение (за исключением мест общего пользования).

**1.2. Управляющая Компания** являетсяорганизацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, которая по заданию собственника в течение согласованного срока за плату обязуется 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, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

**1.3.** **Собственник –** лицо, зарегистрировавшее право собственности на помещение в установленном законом порядке.

**2.Предмет договора**.

**2.1.**Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

**2.2**. Управляющая Компания по заданию Собственника помещения в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется 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, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются разделом IX Жилищного кодекса РФ.

**2.3.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

**2.4.** **Состав общего имущества** многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в **Приложении № 1** к настоящему договору.

**2.5**. Перечень и периодичность услуг и работ, порядок изменения перечня работ и услуг, по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в **Приложении №2** к договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

**2.6**. Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, указана в **Приложении №3** к договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

**2.7.**Перечень коммунальных услуг, который предоставляет Управляющая Компания, указан в **Приложении №4** к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

**2.8.** Размер платы за коммунальные услуги, а также порядок определения такой платы указан в **Приложении №5** к Договору.

**3.Права и обязанности сторон:**

**3.1.Управляющая Компания обязана:**

 **3.1.1**.Приступить к исполнению условий настоящего Договора не позднее 30 дней со дня его подписания.

**3.1.2.**Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов иных правовых актов.

**3.1.3.** Оказывать услуги по управлению, содержанию, а также выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**3.1.4.**Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

-организациями, обслуживающими общее имущество многоквартирного дома;

-с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ;

- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

 **3.1.5.** Предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах, надлежащего качества и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а именно: **холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.**

В связи с этим Управляющая Компания обязуется заключить по поручению Собственника с ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими продажу коммунальных ресурсов договор о приобретении коммунального ресурса.

Управляющая Компания обязуется заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

**3.1.6.**Обеспечить состояние общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

**3.1.7.**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 и иной информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства №731 от 23.09.2010г.

**3.1.8.** За 30 (тридцать) дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в данном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способе управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

**3.1.9**.Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и другие услуги.

**3.1.10.**Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

**3.1.11.**Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

**3.1.12**.Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону в рабочее время и в течение 4 часов в не рабочее время.

**3.1.13.** Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, полученные от Собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, вносить в них необходимые изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

**3.1.14**.Принимать предложения, заявления, обращения, требования и претензии Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков (в границах ответственности Управляющей Компании), вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

**3.1.15.**Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

**3.1.16.** Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

 **3.1.17.**Проводить проверки состояния общедомовых приборов учета.

**3.1.18.** Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг, которые находятся в местах общего пользования.

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

**3.1.20.**Предоставлять или организовывать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

**3.1.21.**Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

**3.1.22.**По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

**3.1.23.**По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

**3.1.24.**Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**3.2.Управляющая Компания вправе:**

**3.2.1**. Требовать внесения платы, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) за потребленные коммунальные услуги, а также за надлежащее содержание, управление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и иную направленную на достижение целей управления деятельность в соответствии с Договором.

**3.2.2.**В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

**3.2.3.** Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации подачу коммунальных ресурсов.

**3.2.4.**Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

**3.2.5**.Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб в случаях для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время с Управляющей Компанией для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время).

**3.2.6**.Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку приборов учета;

**3.2.7**.Привлекать на основании соответствующего договора, организацию или индивидуального предпринимателя:

-для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

-для доставки платежных документов Собственнику;

-для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственнику.

**3.2.8.**Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

**3.2.9.**В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных настоящим договором случаях, Управляющая Компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет Собственника без поручения.

**3.2.10.**В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с Собственником с последующим предоставлением отчета о расходах.

**3.2.11**.Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

**3.2.12**.Управляющая Компания имеет право перераспределять стоимость проводимых работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в зависимости от их вида, но в пределах итоговой цены за 1 кв.м. установленной настоящим договором и указанной в Приложении №3 к настоящему договору.

**3.2.13**.Предоставлять на возмездной основе третьим лицам право пользования общим имуществом собственников на основании решения общего собрания собственников.

**3.2.14.**Выносить на рассмотрение решения общего собрания Собственников помещений предложения о включении в план работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату за содержание, ремонт, управление многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников помещений.

**3.2.15.** Управляющая компания вправе на возмездной основе оказывать услуги, не относящиеся к перечню услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома. Перечень услуг, а также их стоимость устанавливается приказом директора Управляющей Компании.

**3.3.Собственник вправе:**

**3.3.1.** Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги и работы по содержанию, управлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего Договора.

 **3.3.2.** Получать от Управляющей Компании сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей Компанией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

**3.3.3**.Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

**3.3.4.**Требовать от Управляющей Компании проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

**3.3.5.**Требовать от представителя Управляющей Компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета и т.д.

**3.3.6**.Принять решение о заключении энергосервисного договора с Управляющей Компанией направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества.

**3.3.7.**Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

**3.3.8.**Требовать от Управляющей Компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора**.**

**3.3.9.** Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством российской Федерации.

**3.4.Собственник не вправе:**

**3.4.1.**Производить перенос инженерных сетей;

**3.4.2.**Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

**3.4.3.**Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению.

**3.4.4.**Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещениях, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

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

**3.4.6.**Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций строения, производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

**3.4.7.**Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

**3.4.8.**Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

**3.4.9.**Совершать любые действия, производящие шум и нарушающие тишину и покой граждан, в том числе личные действия граждан, механических средств и технических устройств, строительно-монтажных, ремонтных и (или) разгрузочно-погрузочных работ, за исключением проведения аварийных и спасательных работ, других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо функционирования объектов жизнеобеспечения населения с 22 часов до 7 часов по местному времени в рабочие дни, с 22 часов до 9 часов по местному времени в выходные и нерабочие праздничные дни), за исключением периода с 22 часов 31 декабря до 3 часов 1 января по местному времени.

 **3.5.Собственник обязан:**

**3.5.1**.Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги.

**3.5.2.**При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей Компании или в иную службу, указанную Управляющей Компанией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

**3.5.3.**Допускать представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в помещения в многоквартирном доме для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное с Управляющей Компанией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

**3.5.4.**Допускать представителей Управляющей Компании в помещения для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Управляющей компании сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное, время, но не чаще 1 раза в месяц.

**3.5.5.**Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

**3.5.6.**При сдаче помещения в аренду, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или иных лиц. О сдаче помещения в аренду Собственник обязан уведомить Управляющую Компанию в 5-дневный срок с момента заключения договора.

**3.5.7.**Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

**3.5.8**.Сообщать Управляющей Компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

**3.5.9**.Информировать Управляющую Компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

**3.5.10.** При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей Компании свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

**3.5.11**. При переходе права собственности на помещение или при переводе жилого помещения в нежилое Собственник помещения обязан погасить всю задолженность перед Управляющей Компанией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (Пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей Компании соответствующие документы.

**3.5.13**.Предоставлять Управляющей Компании в течение 3 рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей Компании с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

**3.5.14**.Соблюдать правила пожарной безопасности.

**3.5.15.** Передавать Управляющей Компании показания индивидуальных приборов учета, которые установлены в его квартире с 20-25 число каждого месяца.

**3.5.16.**Подписывая настоящий Договор Собственник выражает свое согласие на обработку его персональных данных Управляющей Компанией, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Управляющей Компанией, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Управляющей Компанией Собственником лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем расторжения настоящего Договора.

**3.5.16**.Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**4.Порядок определения цены Договора, размера платы**

**за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт**

**общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения.**

**4.1.** Цена настоящего Договора определяется размером платы за жилые и нежилые помещения и размером платы за коммунальные услуги. Плата за помещение включает в себя плату за содержание помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

**4.2.** Плата за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом рассчитывается согласно методике расчета, указанной в приложении № 3 к настоящему договору и определяется как произведение общей площади помещения на размер платы за 1 кв.м. такой площади в месяц. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом подлежат ежегодному перерасчету на величину прогнозного индекса дефлятора Минэкономразвития РФ, в том случае если размер не будет изменен решением общего собрания Собственников.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

**4.4.**Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

**4.5.**В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая Компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

**4.6**.Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей Компанией до Собственника в письменной форме не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных стендах в многоквартирном доме и на сайте Управляющей Компании.

 **4.7**.Плата за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом вносится на расчетный счет и в кассу Управляющей компании, а также принимается в отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков, принимающих платежи в пользу Управляющей Компании, а также через личный кабинет на сайте **жкхнсо.рф.**

**4.8.** Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей компании Собственнику не позднее 6 (шестого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**4.9.** Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и от уплаты коммунальных платежей.

**4.10**.Услуги Управляющей Компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

**5.Порядок осуществление контроля за выполнением Управляющей Компанией ее обязательств по настоящему Договору.**

**5.1.** Управляющая Компанияежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

**6.Ответственность сторон:**

**6.1.** Управляющая Компания несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать нормам и правилам действующего законодательства РФ.

**6.2.** Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за поставку коммунальных ресурсов надлежащего качества, необходимых для предоставления коммунальных услуг Управляющей Компании до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей и инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

**6.3.** Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей Компании пени в соответствии со ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**6.4.** Вред, причиненный Собственником имуществу Управляющей Компании или иных собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования или внутридомовых инженерных систем, подлежит возмещению в порядке, предусмотренном Главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

 **6.5.** Вред, причиненный имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг подлежит возмещению Управляющей Компанией в полном объеме независимо от вины Управляющей Компании. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**6.6.** Управляющая Компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

**6.7.**Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по договору если:

-невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону при наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

**7.Заключительные положения:**

**7.1**.Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

**7.2.** Договор действует в течение 3-х лет.

**7.3**. Договор прекращает свое действие в случае принятия Общим собранием собственников помещении в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления, выбора иной Управляющей Компании.

**7.4.** В случае досрочного расторжения договора Собственник обязан уплатить задолженность перед Управляющей Компанией и предоставить в Управляющую Компанию надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей Компании всеми Собственниками.

**7.5**.Все изменения к договору осуществляются путем подписания дополнительного соглашения к договору уполномоченными представителями сторон.

**7.6.**Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая Компания будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

**7.7.** Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение №1 - «Состав общего имущества многоквартирного дома,границы эксплуатационной ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение №2 - «Перечень и периодичность работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение №3 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома»;

Приложением №4 «Перечень коммунальных услуг»;

Приложение №5 «Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами».

**8.АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Управляющая Компания:**

Общество с ограниченной ответственностью

УК «Зелёный город Бавария»

630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, Микрорайон 7, дом 1, помещение 30

ИНН 5405506877

КПП 543301001

р/счет 40702810400290003998 в Ф-л Банка ГПБ (АО) в г.Новосибирске

к/сч 30101810400000000783

БИК 045004783

ОГРН 1145476152403

Телефон: (383) 239-03-50, 239-03-40

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Е.Г. Казанцева**

**С настоящим договором управления и приложением № 1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома**, **Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома», приложением № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»**, **Приложение №3 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома»,** **Приложением №4 «Перечень коммунальных услуг», Приложение №5 «Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами» ознакомлен.**

**Собственник:**

**Приложение №1**

**к договору управления многоквартирным домом**

**№ 19-С от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_\_ г.**

**Состав имущества многоквартирного дома.**

**Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА**

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические помещения в подвалах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства **(доля в праве собственности на земельный участок)** и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке,

**в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:**

- фундамент дома;

- подвальное помещение с вентиляционными окнами;

- отмостка;

- крыльцо подъездов с козырьками;

- стены, кровля, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;

- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с кровли дома талой и дождевой воды;

- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна межэтажных площадок;

- коридоры, проходы с дверями и перегородками;

- система вентиляции помещений дома;

- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;

- разводящие и стояковые трубы, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;

- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, этажные щиты узлов учета, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;

- заземляющие устройства;

- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;

- телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств;

- индивидуальные тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;

- автоматические установки пожарной сигнализации;

-забор, ворота, инженерные коммуникации, тамбур;

-придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

**ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

Между Сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме (между общим имуществом Многоквартирного дома и помещением, принадлежащим Собственнику):

- **система электроснабжения:** на концах вводного автомата расположенного в этажном электрическом щитке;

**- системы холодного, горячего водоснабжения**: запорная арматура на ответвлении от центрального стояка холодного и горячего водоснабжения;

- **система отопления**: запорная арматура на распределительном узле (в помещении этажного узла учета находящегося в коридоре).

- **система канализации:** первый раструб на центральном стояке канализации.

**Управляющая Компания:**

**ООО УК «Зелёный город Бавария»;**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Казанцева Е.Г.**

**Собственник:**

**Приложение №2**

 **к договору управления многоквартирным домом**

 **№ 19-С от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_ г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ, УПРАВЛЕНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Перечень видов обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома** | **Условия выполнения работ и оказания услуг** |
| **1.** | **Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования** | проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; холодного и горячего водоснабжения , промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления, укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности и т.д.ежедневно |
| **2.** | **Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий** | проведение технических осмотров, профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление дверей, дверных доводчиков, ступеней, ограждающие конструкции; замена замков: очистка кровли от мусора, грязи, снежных шапок и сосулек и т.д. ежедневно |
| **3.** | **Аварийно-ремонтное обслуживание** | круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения (ежедневно с 17:30 до 08:30 , круглосуточно в выходные и праздничные дни) ежедневно |
| **4.** | **Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** |  |
| 4.1. | влажное подметание лестничных маршей  | 5 раз в неделю |
| 4.2. | влажное подметание коридора подвала | 1 раз в месяц |
| 4.3. | мытье лестничных маршей | 1 раз в неделю |
| 4.4. | мытье пола внутреннего коридора | 2 раза в неделю |
| 4.5. | обметание пыли с потолка | 1 раз в месяц |
| 4.6. | влажная протирка стен, дверей, перил, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств | 1 раза в месяц |
| 4.7. | мытье окон | 2 раза в год |
| **5.** | **Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома** |  |
| **5.1.** | ***холодный период (температура воздуха на улице ниже нуля градусов Цельсия)*** |   |
| 5.1.1. | подметание территории от свежевыпавшего снега | 2 класса - 2 раза в сутки 1 класса - 1 раз в 2 суток |
| 5.1.2. | очиска от уплотненого снега | 1 раз в сутки |
| 5.1.3. | посыпка территории пескосмесью | 1 раз в сутки во время гололеда |
| 5.1.4. | очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев | 2 класса – 1 раз в 2 суток 1 класса - 1 раз в 3 суток |
| 5.1.5. | Очистка урн от мусора | 3 раза в неделю |
| **5.2.** | ***теплый период (температура воздуха на улице выше нуля градусов Цельсия)*** |   |
| 5.2.1. | подметание территории  | 2 класса – 1 раз в сутки 1 класса - 1 раз в 2 суток |
| 5.2.2. | уборка газонов | 1 раз в 2 суток |
| 5.2.3. | полив | газон -1 раз в 2 сутоктерритория 1 раз в неделю (при температуре> 25 град 5 раз в неделю) |
| 5.2.4. | очистка урн от мусора | 5 раз в неделю |
| 5.2.5. | уборка контейнерной площадки | 5 раз в неделю |
| 5.2.6. | протирка указателей | 2 раза за период |
| **6.** | **Вывоз снега с придомовой территории** | по мере необходимости |
| **7.** | **Содержание зеленых насаждений** | ежедневно |
| **8.** | **Механизированная уборка дворовой территории** | по мере необходимости |
| **9.** | **Вывоз и утилизация КГО** | по мере необходимости  |
| **10.** | **Вывоз и утилизация ТБО** | не реже 1 раз в сутки |
| **11.** | **Охрана** | ежедневно |
| **12.** | **Дератизация, дезинсекция** | по мере необходимости  |
| **13.** | **Непредвиденные работы** | ежедневно |
| **14.** | **Перечень услуг по управлению многоквартирным домом** | **Условия оказания услуг по управлению домом** |
| **1.1** | Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому | В течение срока действия договора |
| **1.2** | Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме | В течение срока действия договора |
| **1.3** | Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями | В соответствии с п.3.1.5 настоящего договора |
| **1.4** | Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом | В течение срока действия настоящего договора |
| **1.5** | Прием граждан по различным вопросам  | еженедельно, согласно графику работы управляющей компании |
| **1.6** | Выдача обратившимся лицам различных документов, в том числе выписок из домовой книги, лицевого счета и д.р. | в день обращений, согласно графику работы управляющей компании  |

**Порядок изменения перечня работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

**Управляющая Компания:**

**ООО УК «Зелёный город Бавария»;**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Казанцева Е.Г./**

|  |
| --- |
|  |

**Собственник:**

**Приложение №3**

**к договору управления многоквартирным домом**

**№ 19-С от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_\_ г.**

**Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества**

**многоквартирного дома**

|  |  |
| --- | --- |
| **Перечень видов обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома** | **Цена работ и услуг на 1 кв.м., руб. (НДС не облагается)** |
| 1. | Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования | 4,20 |
| 2. | Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий | 0,21 |
| 3. | Аварийно-ремонтное обслуживание | 0,66 |
| 4. | Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования | 3,19 |
| 5. | Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома (доли в праве собственности на земельный участок) | 4,33 |
| 6. | Вывоз снега с придомовой территории | 3,43 |
| 7. | Содержание зеленых насаждений | 2,04 |
| 8. | Механизированная уборка дворовой территории | 3,47 |
| 9. | Вывоз и утилизация КГО | 1,60 |
| 10. | Вывоз и утилизация ТБО | 0,93 |
| 11. | Охрана | 6,55 |
| 12. | Дератизация, дезинсекция | 0,13 |
| 13. | Непредвиденные работы | 0,21 |
| 14. | Услуги по управлению | 4,05 |
|  | ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме | **35,00** |

**Управляющая Компания:**

**ООО УК «Зелёный город Бавария»;**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Казанцева Е.Г./**

|  |
| --- |
|  |

**Собственник:**

**Приложение №4**

**к договору управления многоквартирным домом**

**№ 19-С от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_ г.**

**Перечень коммунальных услуг**

**1. холодное водоснабжение,** то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

**2. горячее водоснабжение,** то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

**3. водоотведение,** то есть отвод бытовых стоков из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

**4. электроснабжение,** то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

**5. отопление**, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха определенной Правилами предоставления коммунальных услуг.

**Управляющая Компания:**

**ООО УК «Зелёный город Бавария»;**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Казанцева Е.Г.**

**Собственник:**

**Приложение № 5**

**к договору управления многоквартирным домом**

**№ 19-С от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_\_\_\_г.**

**Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами:**

1.Собственники помещений в Доме вносят плату Управляющей Компании за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии, а также за оказанные услуги водоотведения, исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений с системами коммунальной инфраструктуры.

2.Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в Многоквартирном доме, определяется в соответствии с «Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утв. ПП РФ от 06.05.11 №354, а именно:

,

где:

- объем (количество) коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

- тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру *общей площади* принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в Многоквартирном доме.

**Управляющая Компания:**

**ООО УК «Зелёный город Бавария»;**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Казанцева Е.Г.**

|  |
| --- |
|  |

**Собственник:**