ДОГОВОР № 35-3
управления многоквартирным домом

Новосибирская область
Новосибирский район
р.п.Краснообск **«18» марта 2016 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «АКД» (ООО «АКД»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора **Петрова Максима Алексеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

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 №35 по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск, ул. Микрорайон №7 (далее – **Многоквартирный дом**). **Помещение** – жилое помещение (квартира), нежилое помещение (за исключением мест общего пользования).

1.2. Управляющая Компания является организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, которая по заданию Застройщика 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, застройщику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, с которой Застройщиком многоквартирного дома заключен договор управления в соответствии с п.14 ст.161 Жилищного кодекса РФ.

1.3. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №214 от 30.12.2014г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

2.Предмет договора.

2.1. Управляющая Компания по заданию Застройщика 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.

2.2. 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.

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

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

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

2.6. 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, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и 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 и надлежащего качества в соответствии с действующим законодательством российской Федерации, а именно: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

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

3.1.10. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.11.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 нерабочее время.

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

3.1.13.Принимать предложения, заявления, обращения, требования и претензии Застройщика, 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.

3.1.14. Информировать Застройщика 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.

3.1.15.Проводить проверки состояния приборов учета.

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

3.1.17.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.

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

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

3.1.20.Принимать от Застройщика плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и другие услуги.

3.1.21.По требованию Застройщика и иных лиц, действующих по распоряжению Застройщика или несущих с Застройщиком 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.

3.1.22.По требованию Застройщика 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).

3.1.23.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 Застройщиком 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 Застройщика 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 месяц 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 Застройщику;

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

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 Застройщика 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 Застройщиком 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. 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.Застройщик 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 Застройщику к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей Компанией Застройщику 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 Застройщика для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Застройщиком 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 многоквартирного 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.Застройщик 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.Застройщик обязан:

3.5.1. На момент подписания настоящего договора передать Управляющей Компании проектно-сметную и исполнительскую документацию по данному дому, акт допуска, акт ввода в эксплуатацию приборов учета, произвести пуско-наладочные работы.

3.5.2.Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги.

3.5.3.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.

3.5.4.При заключении договора управления многоквартирным домом между собственниками помещений многоквартирного дома или 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 и Управляющей Компанией Застройщик обязан погасить всю задолженность перед Управляющей Компанией на дату заключения договора управления многоквартирным домом, а также не позднее 5(Пяти) дней с указанной даты предоставить Управляющей Компании соответствующие документы.

3.5.5.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.

3.5.6.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.

3.5.7.Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

3.5.8.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 Застройщик обязан уведомить Управляющую компанию в 5-дневный срок с момента заключения договора.

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

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

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

3.5.12.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 Застройщика 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 Застройщика от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

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

5.Порядок осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

5.1. Управляющая Компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Застройщику отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

6.Ответственность сторон:

6.1. Управляющая компания несет ответственность перед Застройщиком 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, 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 Застройщиком 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 Застройщика вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления Застройщику полной и достоверной информации о предоставляемых

коммунальных услугах, 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 Застройщика, 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 месяцев. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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 Застройщик 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 Застройщиком.

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, Застройщик и Управляющая Компания будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров, а при недостижении согласия в судебном порядке.

7.7. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

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

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

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 _____ **Казанцева Е.Г.**

С настоящим договором управления и приложением № 1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома, Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту многоквартирного дома», приложением № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень услуг по управлению многоквартирным домом», 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.

Застройщик:
ООО «АКД»
630001, г. Новосибирск, ул. Тимирязева, д.58/1
ИНН 5402487979 / КПП 540201001
ОГРН 1075402017822
р/сч №40702810300290002109 в ф-ле Банка ГПБ (АО) в г.Новосибирске
к/сч 30101810400000000783, БИК 045004783

Директор _____ **Петров М.А.**

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом
№ 35-3 от «18» марта 2016г.

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, колясочные, 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 МНОГОКВАРТИРНОГО 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 Застройщику):

1. Холодное, горячее водоснабжение, отопление, по фундамент дома.
2. Канализация, первый выпуск в первой колодце.
3. Электроэнергия - нижние клеммы на ВРУ.

Управляющая Компания:
Общество с ограниченной ответственностью
УК «Зелёный город Бавария»
Директор _____ **Казанцева Е.Г.**

Застройщик:
ООО «АКД»

Директор _____ **Петров М.А.**

Приложение №2
к договору управления многоквартирным домом
№ 35-3 от «18» марта 2016 г.

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ 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 суток территория 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.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	В соответствии с п.3.1.5 настоящего договора
1.3.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	В течение срока действия настоящего договора
1.4.	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
1.5	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
1.6	Прием граждан по различным вопросам	еженедельно, согласно графику работы управляющей компании

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

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

Управляющая Компания:
Общество с ограниченной ответственностью
УК «Зелёный Город Бавария»

Директор _____ **Казанцева Е.Г.**

Застройщик:
ООО «АКД»

Директор_____ **Петров М.А.**

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом
№ 35-3 от «18» марта 2016 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:
Общество с ограниченной ответственностью
УК «Зеленый город Баварии»

Директор _____ **Казанцева Е.Г.**

Застройщик:
ООО «АКД»
Директор _____ **Петров М.А.**

Приложение №4
к договору управления многоквартирным домом
№ 35-3 от «18» марта 2016 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: УК «Зелёный
Общество с ограниченной ответственностью
УК «Зелёный город Баварии»

Директор _____ **Казанцева Е.Г.**

Застройщик:
ООО «АКД»

Директор _____ **Петров М.А.**

Приложение № 5
к договору управления многоквартирным домом
№35-3 от «18» марта 2016г.

Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами:

1.Застройщик, собственники помещений, иные лица, пользующиеся помещениями Собственника, владельцы квартир 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, иных лиц, пользующихся помещениями Собственника, владельцев квартир, 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:

$$P_i^{одн} = V_i^{одн} \times T^{кр},$$

где:

$V_i^{одн}$ - 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;

$T^{кр}$ - 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:
Общество с ограниченной ответственностью
УК «Зелёный город Бавария»
Директор _____ **Казанцева Е.Г.**

Застройщик:
ООО «АКД»

Директор _____ **Петров М.А.**

Акт приема-передачи общего имущества
многоквартирный дом №35 по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск, ул. Микрорайон №7

Новосибирская область
Новосибирский район
р.п. Краснообск **«18» марта 2016 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «АКД» (ООО «АКД»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора **Петрова Максима Алексеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

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 акт приема-передачи имущества о нижеследующем:

1. Между Застройщиком и Управляющей Компанией был заключен Договор № 35-3 управления многоквартирным домом от «18» марта 2016 года. Во исполнение данного Договора Застройщик передает, а Управляющая Компания принимает в управление общее имущество **многоквартирный дом №35 по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск, ул. Микрорайон №7**

2. 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, колясочные, 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.

Управляющая Компания осмотрела общее имущество, ознакомилась с его техническим и качественным состоянием, претензий к нему не имеет и согласна принять его в том виде, в каком оно есть на момент подписания настоящего акта приема-передачи.

3.Стороны подтверждают, что обязательства Застройщика и Управляющей компании по приему-передаче квартиры исполнены ими надлежащим образом. Претензий друг к другу не имеют.

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых передается Застройщику, другой Управляющей Компании.

5.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 _____ **Казанцева Е.Г.**

Застройщик:
ООО «АКД»
630001, г. Новосибирск, ул. Тимирязева, д.58/1
ИНН 5402487979 / КПП 540201001
ОГРН 1075402017822
р/сч №40702810300290002109 в ф-ле Банка ГПБ (АО) в г.Новосибирске
к/сч 30101810400000000783, БИК 045004783;

Директор _____ **Петров М.А.**