

ДОГОВОР № 40-С
управления многоквартирным домом

Новосибирская область,
Новосибирский район, р.п.Краснообск

«21» 01 2022 г.

Собственники помещений, согласно списку, приведенному в Приложении 6 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

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 № 40, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район р.п. Краснообск, Микрорайон 7. Помещение – жилое помещение (квартира), нежилое помещение (кладовая, нежилое подсобно-бытовое 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 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, земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен дом, 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, принявшее от Застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, а также лицо, зарегистрировавшее право собственности 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, земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен дом, 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, земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен дом, 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. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги указан в Приложении №5 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

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, услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

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 с законодательством Российской Федерации.

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 способа 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. В сроки, установленные законодательством 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 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, пеней).

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 неплательщиков 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 безусловных 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 первоочередное 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 экономия 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, загромождать и 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 Компанией 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.

3.5.12. 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);

3.5.13. Соблюдать правила пожарной безопасности.

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

3.5.15. 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 включается 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 jkkhncs.rf.

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 компанией 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 осуществления контроля за выполнением Управляющей Компанией ее обязательств по настоящему Договору.

5.1. Управляющая Компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за предшествующий год, не позднее чем за 10 календарных дней до предоставления годового отчета о выполнении договора управления. Акт представляется председателю совета многоквартирного дома для рассмотрения и подписания. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали председателя совета многоквартирного дома, акт размещается на сайте Управляющей Компании.

5.2. В случае, если в течение 10 календарных дней после передачи акта председателю совета многоквартирного дома или размещения акта на сайте Управляющей Компании от собственников помещений в многоквартирном доме не поступит обоснованных возражений относительно акта, услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома считаются оказанными (выполненными) надлежащим образом.

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 и действует в течение трех месяцев.

7.2. В случае если собственники помещений в Многоквартирном доме в срок, установленный пунктом 7.1. настоящего Договора, выберут способ управления в виде управления управляющей организацией, в качестве управляющей организации выберут Управляющую компанию, и при этом условия договора управления будут утверждены в редакции настоящего Договора, договор управления Многоквартирным домом будет считаться заключенным на новый срок и действовать в течение 5-и лет. В этом случае датой заключения договора будет считаться дата внесения Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области изменений в реестр лицензий в связи с заключением договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Договор прекращает свое действие в случае принятия Общим собранием собственников помещений 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.

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

Состав имущества многоквартирного дома.

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

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГООКВАРТИРНОГО 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;
- внутридомовые сети и шкафы для слаботочных устройств, слаботочное оборудование;
- индивидуальные тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- инженерные коммуникации, тамбур;
- придомовая территория с растениями и элементами благоустройства 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: до вводного автомата расположенного в этажном электрическом щитке;
- системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматура на ответвлении от центрального стояка холодного и горячего водоснабжения;
- система отопления: до запорной арматуры на распределительном узле (в помещении этажного узла учета находящегося в коридоре).
- система канализации: до первого раструба на центральном стояке канализации.

Управляющая Компания:
ООО УК «Зелёный Город Бавария»;

Директор _____ Казанцева Е.Г.



Собственники помещений многоквартирного жилого дома, согласно Приложению № 6 к настоящему Договору

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ 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 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 и элементов благоустройства	проведение технических осмотров, профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, элементов благоустройства, смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление дверей, дверных доводчиков, ступеней, отражающие конструкции; замена замков; очистка кровли от мусора, грязи, снежных шапок и сосулек и т.д. Ежедневно.
3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
4.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования:	
4.1	влажное подметание коридора подвала	1 раз в месяц
4.2	мытьё лестничных маршей	5 раз в две недели
4.3	мытьё пола внутреннего коридора	5 раз в две недели
4.4	обметание пыли с потолка	1 раз в месяц
4.5	влажная протирка стен, плафонов	1 раза в месяц
4.6	влажная протирка дверей входной группы, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	4 раза в год
4.7	влажная протирка перил	1 раз в неделю
4.8	мытьё пола первого этажа и входной группы	5 раз в неделю
4.9	мытьё окон в подъездах дома	2 раза в год
5.	Уборка земельного участка	
5.1.	<i>холодный период (температура воздуха на улице ниже нуля градусов Цельсия)</i>	
5.1.1	подметание территории от свежевывавшего снега	2 класса - 2 раза в сутки 1 класса - 1 раз в 2 суток
5.1.2	очистка от уплотненного 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.	<i>теплый период (температура воздуха на улице выше нуля градусов Цельсия)</i>	
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	По мере необходимости, в рамках тарифа
7.	Содержание зеленых насаждений	5 раз в неделю в сезон
8.	Механизированная уборка дворовой территории	По мере необходимости
9.	Охрана	Круглосуточно
10.	Техническое обслуживание системы домофонии, слаботочных систем	5 дней в неделю
11.	Техническое обслуживание и ремонт ворот	Ежедневно
12.	Дератизация, дезинсекция	По мере необходимости
13.	Непредвиденные работы	Ежедневно
14.	Услуги по управлению	
14.1	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	В течение срока действия Договора
14.2	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	В соответствии с п.3.1.5 настоящего Договора
14.3	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	В течение срока действия настоящего Договора
14.4	Прием граждан по различным вопросам	Еженедельно, согласно графику работы Управляющей

		Компании
14.5	Постановка на учет по месту жительства, выдача выписок из домовой книги	Еженедельно, согласно графику работы
15.	Расчетно-кассовое обслуживание и услуги паспортного стола	
15.1	Прием платежей за жилищно-коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг при заключении собственниками договоров в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ) в кассе управляющей компании	Еженедельно, согласно графику работы Управляющей Компании
15.2	Формирование и выдача единых платежных документов	Ежемесячно: в личном кабинете до 02 числа месяца, следующего за расчетным путем размещения в почтовом ящике до 07 числа месяца, следующего за расчетным
15.3	Услуги банка	Ежедневно
15.4	Услуги расчетной системы, осуществляющей начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, информационное взаимодействие между участниками расчетов за жилищно-коммунальные услуги.	Ежемесячно
15.5	Выдача выписки из лицевого счета собственника помещения	В день обращения
15.6.	Прием и выдача документов, необходимых для совершения регистрационных действий	Еженедельно, согласно графику работы

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

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен на основании решения общего собрания собственников (правообладателей) помещений многоквартирного дома.

Управляющая Компания:

ООО УК «Зелёный город Бавария»

Директор _____ Казанцева Е.Г.



Собственники помещений многоквартирного жилого дома, согласно Приложению № 6 к настоящему Договору

**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 инженерного оборудования	6,20
2.	Техническое обслуживание конструктивных элементов и элементов благоустройства	2,08
3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,26
4.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	3,86
5.	Уборка земельного участка	8,15
6.	Вывоз снега	2,66
7.	Содержание зеленых насаждений	2,71
8.	Механизированная уборка дворовой территории	1,20
9.	Охрана	4,27
10.	Техническое обслуживание системы домофонии, слаботочных систем	1,11
11.	Техническое обслуживание и ремонт ворот	0,44
12.	Дератизация, дезинсекция	0,04
13.	Непредвиденные работы	0,41
14.	Услуги по управлению	4,05
15.	Расчетно-кассовое обслуживание и услуги паспортного стола	2,56
ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме		41,00

В соответствии с частью 9.2 ст. 156 ЖК РФ в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме также входят расходы на оплату следующих коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

- горячее водоснабжение потребляемое при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- холодное водоснабжение потребляемое при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- водоотведение потребляемое при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- электроэнергия потребляемая при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Объем указанных коммунальных ресурсов при наличии общедомового прибора учета определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

При принятии на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям общедомового прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Управляющая Компания
ООО УК «Зеленый город Бавария»

Директор  Казанцева Е.Г.

Собственники помещений многоквартирного жилого дома, согласно Приложению № 6 к настоящему Договору

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.

6. **обращение с твердыми коммунальными отходами**, то есть накопление, сбор, транспортировка, обработка, утилизация, обезвреживание и захоронение твердых коммунальных отходов с контейнерной площадки региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Управляющая Компания:
ООО УК «Зелёный город Бавария»;

Директор _____ Казанцева Е.Г.



Собственники помещений многоквартирного жилого дома, согласно Приложению № 6 к настоящему Договору

Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами:

1. 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 системами коммунальной инфраструктуры.

2. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случаи оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

- 1) исходя из среднесмесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- 2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Управляющая Компания:
ООО УК «Зеленый город Бавария»;
Директор _____ Казанцева Е.Г.



Собственники помещений многоквартирного жилого дома, согласно Приложению № 6 к настоящему Договору