ДОГОВОР № 7-С
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск «05» октября 2013 г.

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

и **Общество с ограниченной ответственностью "Зелёный город Новосибирск"**, 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 – вновь построенный **многоквартирный четырехэтажный двухсекционный дом № 7 со встроенными помещениями расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО р.п. Краснообск, р.п. Краснообск** разрешение на ввод в эксплуатацию получено **«30» сентября 2013г.** (далее – **Многоквартирный дом**).

Помещение – жилое помещение (квартира), нежилое помещение (за исключением мест общего пользования).

1.2. Управляющая Компания является организацией, выполняющей функции по управлению многоквартирным домом, в соответствии Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, а также организацией, предоставляющей потребителю коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, с которой застройщиком многоквартирного дома заключен договор управления в соответствии со ст.161 Жилищного кодекса РФ.

1.3. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды, на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства 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 оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность.

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 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 лифтовое хозяйство, иными 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.

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

3.1.6. Предоставлять Застройщику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

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

3.1.8.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.

3.1.9. 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.

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

3.1.11. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.12.Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.1.13. 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, связанные с управлением общим имуществом.

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

3.1.15. Информировать Застройщика о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.16. Предоставить Застройщику в доступном месте, следующую информацию:

сведения об Управляющей Компании - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Управляющей Компании в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая Компания в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию об Управляющей Компании, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей Компании;

размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информацию о праве Застройщика обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать Застройщику в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Застройщик;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил о предоставлении коммунальных услуг №354 от 06.05.2011г.

3.1.17. Проводить проверки состояния приборов учета.

3.1.18.Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.19. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

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 и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и иную направленную на достижение целей управления деятельность в соответствии с договором.

3.2.2. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации подачу коммунальных ресурсов предварительного уведомив Застройщика в следующих случаях:

-а) **неполной оплаты Застройщиком коммунальной услуги** - через **30 дней** после письменного предупреждения (уведомления) Застройщика. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Застройщика путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом. В случае непогашения указанной задолженности по оплате предоставление коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено, либо приостановлено без предварительного введения ограничения.

Под **неполной оплатой** понимается - наличие у Застройщика задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы, за коммунальную услугу исчисленных исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Застройщиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в помещение представителей Управляющей Компанией (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.

3.2.4.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 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).

3.2.5.Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку приборов учета;

3.2.6.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;

3.2.7.Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

3.2.8.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.

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

3.2.10.Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.11.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.

3.3.Застройщик вправе:

3.3.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги и работы по содержанию 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 потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Застройщика за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей Компанией Застройщику неустоек (штрафов, пеней).

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

3.3.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг Управляющей Компании по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

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. Требовать от Управляющей Компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

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

3.3.8.Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

3.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством российской Федерации.

3.4.Застройщик не вправе:

3.4.1.Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей компанией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

3.4.2.Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей Компании;

3.4.3.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;

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

3.4.5.Осуществлять регулирование оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

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

3.4.7.Не 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;

3.4.8. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.4.9.Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 22 до 6 часов по местному времени.

3.5.Застройщик обязан:

3.5.1.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 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.

3.5.2. При наличии индивидуального прибора учета, ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца, и передавать полученные показания Управляющей компании не позднее 26-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний таких приборов учета обязана совершать управляющая компания (уполномоченное лицо) или иная организация.

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 помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

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

3.5.6.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, также не позднее 5 (Пяти) дней с указанной даты предоставить Управляющей Компании соответствующие документы.

3.5.7.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.

3.5.8.Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.5.9.Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.5.10. Уплачивать Управляющей Компании вознаграждение за заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими продажу коммунальных ресурсов указанных в п.3.1.5. настоящего договора из расчёта 1 рубль 00 копеек в год за каждое помещение (квартиру/нежилое помещение).

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 и ремонт помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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. 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.

4.3. Плата за коммунальные услуги рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленным действующим законодательством. Размер платы за

холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

4.4. Плата за коммунальные услуги вносится Застройщиком Управляющей Компании либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

4.5.Плата за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом вносится на расчетный счет Управляющей Компании.

Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется в кассах Управляющей организации, отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи в пользу Управляющей организации.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей компании Застройщику не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежные документы опускаются представителями Управляющей Компании в почтовый ящик Застройщика.

4.7. 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.

4.8. Неиспользование помещений не освобождает Застройщика от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

4.9.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 управления за предыдущий период.

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 размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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.

8.Заключительные положения:

8.1.Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

8.2. Договор действует в течение 3-х лет.

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

8.4. 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.

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

8.6.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.

8.7. 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»;

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».

9.АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая Компания:
ООО "Зелёный город Новосибирск"
ОГРН 1125476190256
ИНН 5405464722 КПП 540501001
630008 г. Новосибирск, ул. Лескова, 23
р/с 40702810700290003148 в Филиале "Газпромбанк" (ОАО) в г.Новосибирске
БИК 045004783 к/с 30101810400000000783
ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 16916244

_____ **Е.Г. Казанцева**

Застройщик:
ООО «АКД»
630001, г.Новосибирск, ул. Тимирязева, 58/1
ИНН 5402487979, КПП 540201001,
р/с 407 028 104 013 800 006 01 в ОАО «МДМ Банк» г.Новосибирск
к/сч 301 018 101 000 000 008 21
БИК 045004821
Директор _____ **Ермаков М.С.**

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», 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.

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом
№ 7-С от «05» октября 2013г.

Состав имущества многоквартирного дома.
Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту 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, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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 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:

- помещения ИТП,
- электрощитовая,
- узел ввода,
- приборы учета тепловой энергии, горячей и холодной воды,
- фундамент дома;
- подвальное помещение с инженерными коммуникациями;
- отмостка;
- крыльца подъездов с козырьками;
- стены, 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 перекрытия дома талой и дождевой воды;
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- трубопроводы систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (разводящие и стояковые трубы);
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, 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;
-радио - и телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- автоматические установки пожарной сигнализации;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

Управляющая Компания:
ООО "Зелёный город Новосибирск"

Директор _____ **Казанцева Е.Г.**

Застройщик:
ООО «АКД»

Директор _____ Ермаков М.С.

Приложение №2
к договору управления многоквартирным домом
№ 7-С от «05» октября 2013 г.

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 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	1 раза в месяц

	ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	
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**	1 489,5 м.куб
7.	**Содержание зеленых насаждений**	5 раз в неделю
8.	**Механизированная уборка дворовой территории**	18 раз*4 час + 6 раз зимой*6 час

9.	**Вывоз и утилизация КГО**	по мере необходимости (1 раз в неделю)
10.	**Вывоз и утилизация ТБО**	не реже 1 раз в сутки
11.	**Охрана**	ежедневно
12.	**Дератизация, дезинсекция**	дератизация - 1 раз в квартал, дезинсекция - 2 раза в год
13.	**Непредвиденные работы**	ежедневно

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 помещений многоквартирного дома.

Управляющая Компания:
ООО "Зелёный город Новосибирск" ОГРН 1125476190256, ИНН 5405464722 КПП 540501001 630008 г. Новосибирск, ул. Лескова, 23, р/с 40702810700290003148 в Филиале "Газпромбанк" (ОАО) в г.Новосибирске, БИК 045004783 к/с 30101810400000000783, ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 16916244

Директор _____ /Казанцева Е.Г./

Застройщик:
ООО «АКД»

Директор_____ Ермаков М.С.

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом
№ 7-С от «05» октября 2013 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	4,75
2.	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	0,24
3.	Аварийно-ремонтное обслуживание	0,75
4.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	3,61
5.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	4,89
6.	Вывоз снега с придомовой территории	3,88
7.	Содержание зеленых насаждений	2,31
8.	Механизированная уборка дворовой территории	3,92
9.	Вывоз и утилизация КГО	1,81
10.	Вывоз и утилизация ТБО	1,05
11.	Охрана	7,40
12.	Дератизация, дезинсекция	0,15
13.	Непредвиденные работы	0,24
	ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме	35,00

Управляющая Компания:
ООО "Зелёный город Новосибирск" ОГРН 1125476190256, ИНН 5405464722 КПП 540501001
630008 г. Новосибирск, ул. Лескова, 23, р/с 40702810700290003148 в Филиале "Газпромбанк" (ОАО) в г.Новосибирске, БИК 045004783 к/с 30101810400000000783, ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 16916244

Директор _____ /Казанцева Е.Г./

Застройщик:
ООО «АКД»

Директор _____ Ермаков М.С.

Приложение №4
к договору управления многоквартирным домом
№ 7-С от «05» октября 2013 г.

Перечень коммунальных услуг

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

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

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

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

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

Управляющая Компания:
ООО "Зелёный город Новосибирск" ОГРН 1125476190256, ИНН 5405464722 КПП 540501001
630008 г. Новосибирск, ул. Лескова, 23, р/с 40702810700290003148 в Филиале "Газпромбанк" (ОАО) в г.Новосибирске, БИК 045004783 к/с 30101810400000000783, ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 16916244

Директор _____ /Казанцева Е.Г./

Застройщик:
ООО «АКД»

Директор _____ Ермаков М.С.

Приложение № 5
к договору управления многоквартирным домом
№7-С от «05» октября 2013г.

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, 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:
ООО "Зелёный город Новосибирск" ОГРН 1125476190256, ИНН 5405464722 КПП 540501001
630008 г. Новосибирск, ул. Лескова, 23, р/с 40702810700290003148 в Филиале "Газпромбанк" (ОАО) в г.Новосибирске, БИК 045004783 к/с 30101810400000000783, ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 16916244

Директор _____ /Казанцева Е.Г./

Застройщик:
ООО «АКД»

Директор _____ Ермаков М.С.