**ДОГОВОР № 25–С**

**управления многоквартирным домом**

г. Новосибирск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,являющийся собственником помещения: квартиры № \_\_\_\_\_, офиса№ \_\_\_\_\_**,** машино-места № \_\_\_\_\_**,** именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, с одной стороны, и

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

**1.Общие положения**

**1.1. Многоквартирный дом** – построенный **многоквартирный многоэтажный дом № 25, по ул. Лескова в Октябрьском районе г. Новосибирска** (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию54-Ru 54303000-87-2019 от 28.06.2019 г.), (далее – **многоквартирный дом**).

**Помещение** – жилое помещение (квартира), нежилое помещение (за исключением мест общего пользования), доли в праве собственности на автостоянку.

**1.2. Управляющая Компания** являетсяорганизацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, которая по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги владельцам и 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, предоставление коммунальных и иных услуг собственнику, а также членам семьи собственника.

**2.2**. Управляющая Компания по заданию Собственника помещения в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются разделом IX Жилищного кодекса РФ.

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

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

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

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

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

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

**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.** Организовать 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, остановка лифтов, 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 приборов учета.

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

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

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

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

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

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

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

**3.2.Управляющая Компания вправе:**

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

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

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

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

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

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

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

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

- для доставки платежных документов Собственнику;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.3. Собственник вправе:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.4. Собственник не вправе:**

**3.4.1.** Производить перенос инженерных сетей.

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

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

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

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

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

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

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

**3.4.9.** Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

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

**3.5. Собственник обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.5.12**. 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.** 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.

**3.5.15**.Собственники наделяют управляющую организацию правом представления их интересовво всех судах РФ со всеми правами, предоставленными законом истцу, ответчику, третьему лицу с самостоятельными требованиями или без самостоятельных требований, заявителю, жалобщику, с правом подписания и подачи искового заявления и отзыва на исковое заявление, заявления об обеспечении иска, передачу дела в третейский суд, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение и увеличение их размера, признание иска, изменение основания или предмета иска, заключение мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, а также с правом на подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебного акта суда, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденных денежных средств или иного имущества, заверения копий документов, а также с правом совершения всех иных процессуальных действий предусмотренных законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5.1.** Управляющая Компанияежегодно в течение первого квартала текущего года представляет 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 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](consultantplus://offline/ref=C35B958DD17ECDBF629848E0D2D5F62E1C5F73F5E095449D8955BF3969B6B43CEBD194DF12BBB944JEZ3D) 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, но не ранее даты внесения Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области изменений в реестр лицензий в связи с заключением договора.

**7.2.** Договор действует в течение 5-и лет.

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложением № 4 - «Перечень коммунальных услуг»;

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

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

**Управляющая Компания:**

**ООО «Зелёный город Новосибирск»**

630008 г. Новосибирск, ул. Лескова, 23, 1 этаж

ОГРН 1125476190256

ИНН 5405464722 КПП 540501001

р/с 40702810700290003148 в Ф-ле Банка ГПБ (АО) "Западно-Сибирский"

БИК 045004783 к/с 30101810400000000783

ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 16916244

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

**Собственник:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение №1**

**к договору управления многоквартирным домом**

**Состав имущества многоквартирного дома.**

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

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА**

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, 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:**

- фундамент дома;

- цоколь и отмостка;

-ИТП;

- кровля, машинное и предмашинное помещение лифтов;

- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных владельцев, швы, стыки и элементы крепления 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, двери межэтажных площадок;

- коридоры, проходы с дверями и перегородками;

- система вентиляции помещений дома, система дымоудаление 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, 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;

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

- пассажирский и грузовые лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;

- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;

- сооружения принудительной вентиляции (дефлекторы);

- наружное ограждение кровли;

-сооружения по приему мусора и ТБО;

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

**ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

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

Между Сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (между общим имуществом многоквартирного дома и помещениями, принадлежащими Владельцам):

- **система электроснабжения:**  до вводных клемм  на индивидуальном (общеквартирном) приборе учета (шкаф в помещении  этажного  холла).

**- системы холодного, горячего водоснабжения** (кроме  полотенцесушителя):  до запорной арматуры  на  распределительном  узле  холодного и горячего водоснабжения (шкаф в помещении  этажного  холла),   полотенцесушитель – до запорной арматуры   на центральном  стояке  горячего водоснабжения проходящего  в  квартире ( помещении ).

- **система отопления**:  до запорной арматуры  на распределительном  узле   (в помещении этажного узла учета находящегося в  холе  возле пожарного лифта).

- **система канализации:**  до первого  раструба  на центральном  стояке  канализации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая Компания:**  **ООО «Зелёный город Новосибирск»** | **Собственник:** |
| Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Е.Г. Казанцева** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение №2**

**к договору управления многоквартирным домом**

**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, -дымоудоления, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; холодного и горячего водоснабжения , пожаротушения, промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; промывка тепло нагревателей ГВС, укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности и т.д. Проведение технического и аварийного обслуживания лифтов. 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-диспетчерское обслуживание** | Круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения (в пн, вт, чт с 17.30 до 08.30, в среду с 20.00 до 08.30, в пятницу с 16.30, круглосуточно в выходные и праздничные дни). Ежедневно. | | | |
| **4.** | **Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования:** | | | | |
| 4.1 | подметание лестничных маршей нижних 3-х этажей | | | | 4 раза в неделю |
| 4.2 | подметание лестничных маршей выше третьего этажа | | | | 1 раз в неделю в летний период |
| 4.3 | влажное подметание внутреннего коридора, тамбура и холла лифта выше первого этажа (и предмашинка) | | | | 2 раза в неделю |
| 4.4 | мытье пола кабины лифта | | | | 5 раз в неделю |
| 4.5 | влажная протирка стен и дверей | | | | 5 раз в неделю |
| 4.6 | влажная протирка плафонов, потолков лифтов | | | | 2 раза в месяц |
| 4.7 | мытье пола внутреннего коридора, тамбура и холла лифта первого этажа | | | | 5 раза в неделю |
| 4.8 | мытье пола внутреннего коридора, тамбура и холла лифта выше первого этажа | | | | 4 раз в неделю |
| 4.9 | мытье лестничных маршей выше 3-го этажа | | | | 1 раз в месяц (в летний период) |
| 4.10 | влажная протирка стен, дверей, перил, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств | | | | 4 раза в неделю |
| **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 сутки |
| 5.1.2 | очистка от уплотненного снега, cсвежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | | | | 2 класса - 2 раза в сутки  1 класса - 1 раз в сутки |
| 5.1.3 | посыпка территории пескосмесью | | | | 1 раз в сутки во время гололеда |
| 5.1.4 | очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев | | | | 2 класса – 1 раз в 2 суток  1 класса - 1 раз в 3 суток |
| 5.1.5 | очистка урн от мусора | | | | 3 раза в неделю |
| **5.2.** | ***теплый период (температура воздуха на улице выше нуля градусов Цельсия)*** | | | | |
| 5.2.1 | подметание территории | | | 2 класса – 1 раз в сутки  1 класса - 1 раз в 2 суток | |
| 5.2.2 | уборка газонов | | | 1 раз в 2 суток | |
| 5.2.3 | полив | | | Газон -1 раз в 2 суток  Территория 1 раз в неделю  (при температуре> 25 град 5 раз в неделю) | |
| 5.2.4 | очистка урн от мусора | | | 5 раз в неделю | |
| 5.2.5 | уборка контейнерной площадки | | | 5 раз в неделю | |
| 5.2.6 | протирка указателей | | | 2 раза за период | |
| **6.** | **Вывоз снега с придомовой территории** | | | По мере необходимости, в рамках тарифа | |
| **7.** | **Содержание зеленых насаждений, высадка** **цветов** | | | 5 раз в неделю | |
| **8.** | **Техническое обслуживание фонтана** | | | Весенняя расконсервация, поддержание фонтана в рабочем состоянии в летний период,  осенняя консервация | |
| **9.** | **Механизированная уборка дворовой территории** | | | По мере необходимости | |
| **10.** | **Комплексное техническое обслуживание лифтов** | | Текущее содержание, регламентные осмотры, аварийная служба, диспетчеризация, текущий ремонт, страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта  ежедневно | | |
| **11.** | **Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения** | | Техническое обслуживание, проведение профилактических осмотров и ремонтов (три раза в месяц и по вызову), замена оборудования, вышедшего из строя, обслуживание и ремонт квартирных извещателей  ежедневно | | |
| **12.** | **Охрана** | | Круглосуточно | | |
| **13.** | **Дератизация, дезинсекция** | | По мере необходимости | | |
| **14.** | **Техническое обслуживание системы домофонии, видеонаблюдения** | | 5 дней в неделю | | |
| **15.** | **Техническое обслуживание и ремонт шлагбаумов и ворот** | | Ежедневно | | |
| **16.** | **Непредвиденные работы** | | Ежедневно | | |
| **17.** | **Услуги по управлению:** | | | | |
| 17.1 | Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому | | В течение срока действия Договора | | |
| 17.2 | Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями | | В соответствии с п.3.1.5 настоящего Договора | | |
| 17.3 | Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом | | В течение срока действия настоящего Договора | | |
| 17.4 | Прием граждан по различным вопросам | | Еженедельно, согласно графику работы Управляющей Компании | | |
| **18.** | **Расчетно-кассовое обслуживание и услуги паспортного стола:** | | | | |
| 18.1 | Прием платежей за жилищно-коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг при заключении собственников договоров в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ) в кассе управляющей компании | | Еженедельно, согласно графику работы Управляющей Компании | | |
| 18.2 | 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 | | |
| 18.3 | Услуги банка | | Ежедневно | | |
| 18.4 | Услуги расчетной системы, осуществляющей начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, информационное взаимодействие между участниками расчетов за жилищно-коммунальные услуги. | | Ежемесячно | | |
| 18.5 | Выдача выписки из лицевого счета собственника помещения | | В день обращения | | |
| 18.6 | Постановка на учет по месту жительства, выдача выписок из домовой книги | | 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 «Зелёный город Новосибирск»** | **Собственник:** |  |
| Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Е.Г. Казанцева** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |

**Приложение №3**

**к договору управления многоквартирным домом**

**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 | 4,41 |
| 2. | Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий | 0,38 |
| 3. | Аварийно-диспетчерское обслуживание | 0,89 |
| 4. | Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования | 4,53 |
| 5. | Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома | 3,85 |
| 6. | Вывоз снега с придомовой территории | 0,66 |
| 7. | Содержание зеленых насаждений, высадка цветов | 1,59 |
| 8. | Техническое обслуживание фонтана | 0,25 |
| 9. | Механизированная уборка дворовой территории | 0,99 |
| 10. | Комплексное техническое обслуживание лифтов | 1,83 |
| 11. | Техническому обслуживанию систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения | 0,95 |
| 12. | Охрана | 5,73 |
| 13. | Дератизация, дезинсекция | 0,04 |
| 14. | Техническое обслуживание системы домофонии, видеонаблюдения | 0,64 |
| 15. | Техническое обслуживание и ремонт шлагбаумов и ворот | 0,47 |
| 16. | Непредвиденные работы | 0,45 |
| 17. | Услуги по управлению | 4,75 |
| 18. | Расчетно-кассовое обслуживание и услуги паспортного стола | 1,59 |
|  | **ИТОГО:** | **34,00** |

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**:

- 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 «Зелёный город Новосибирск»** | **Собственник:** |  |
| Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Е.Г. Казанцева** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |

**Приложение №4**

**к договору управления многоквартирным домом**

**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.

**1.1. холодное водоснабжение для содержания территории жилого комплекса**, то есть снабжение холодной водой, подаваемой через поливочные краны, установленные на всех домах Жилого комплекса «Оазис», и используемой для полива газонов, цветочных клумб, деревьев и кустарников, а также используемой для наполнения и подпитки фонтана.

**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;

**4.1. электроэнергия для содержания территории жилого комплекса**, то есть снабжение электрической энергией, используемой для освещения территории Жилого комплекса «Оазис», малых архитектурных форм, используемой механизмами шлагбаумов и ворот на въезде на территорию ЖК «Оазис», механизмом фонтана и прочим световым оборудованием.

**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 естьнакопление, сбор, транспортировка, обработка, утилизация, обезвреживание и захоронение твердых коммунальных отходов с контейнерной площадки региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Управляющая Компания:**  **ООО «Зелёный город Новосибирск»** | **Собственник:** |  |
| Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Е.Г. Казанцева** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |

**Приложение № 5**

**к договору управления многоквартирным домом**

**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 случай 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 среднемесячного 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 «Зелёный город Новосибирск»** | **Собственник:** |  |
| Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Е.Г. Казанцева** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |