

Приложение №1 к Протоколу № 1 от 29.06.2013г.
общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома № 23 по ул.Лескова в Октябрьском районе г. Новосибирска

Проект договора управления многоквартирным домом №23 по ул.Лескова в Октябрьском
районе г.Новосибирска.

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

« ____ » ____ 2013 г.

_____, Соб
ственник квартиры № _____, в многоквартирном доме №23 по ул. Лескова в
Октябрьском районе г. Новосибирска, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны,
и ООО «Зеленый город Новосибирск» в лице директора Казанцевой Елены Геннадьевны,
действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», с другой
стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Многоквартирный дом – вновь построенный многоквартирный дом № 23 по ул. Лескова в Октябрьском районе г. Новосибирска, разрешение на ввод в эксплуатацию получено 28 марта 2013г. (далее – Многоквартирный дом). Помещение – жилое помещение (квартира), нежилое помещение (за исключением мест общего пользования), парковочные места, машино-места.

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. Собственники являются лицами, принявшими от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, у которых согласно подп. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ возникает обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая Компания по заданию Собственника 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 и пользующимися помещениями в этом доме лицами (членами семьи Собственника, нанимателями и членами их семей, арендаторами, иными законными пользователями помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицами. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного Многоквартирного дома.

2.3. 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.

2.4. 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.

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

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

2.7. 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 Собственников, с ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими продажу коммунальных ресурсов, возмездный договор о приобретении коммунального ресурса.

3.1.6. Предоставлять собственникам коммунальные услуги в необходимых для них 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 собственникам помещений в многоквартирном доме 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, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, 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 собственников помещений многоквартирного дома и иных лиц, 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 собственников помещений Многоквартирного дома и иных лиц, пользующимися помещениями многоквартирного дома, 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 собственников 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 Собственнику помещения в месте, доступном для всех собственников 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;

информация о праве собственников 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 собственнику 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 Собственник для удовлетворения бытовых нужд;

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. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

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

3.2.2. Передать от имени и за счет собственников объекты общего имущества в многоквартирном доме третьим лицам в пользование на основании решения, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.3. Заключить соглашение об обременении земельного участка правом ограниченного пользования (сервитут) на котором расположен многоквартирный дом с лицом, требующим такого обременения, от имени и за счет собственников многоквартирного дома.

3.2.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354 подачу собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах коммунальных ресурсов предварительного уведомления собственников в следующих случаях:

-а) неполной оплаты собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения собственника 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 собственника 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.

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником 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.

3.2.6. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей Компанией (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).

3.2.7. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на основании договоров, заключенных с соответствующими организациями.

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

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

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

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

для доставки платежных документов собственникам;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов собственникам;

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

3.2.12. 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 собственников помещений Многоквартирного дома без поручения.

3.2.13. 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 собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах.

3.2.14. 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.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственники 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 Компанией сведения о правильности исчисления предъявленного Собственником к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей Компанией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.3.3. Требовать от Управляющей Компанией 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 Собственника для проведения проверок состояния внутриквартирных коммуникаций.

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. Собственники 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 Собственников;

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 помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой 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 внутриквартирного 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. Собственники обязаны:

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. Допускать представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое им помещение 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.

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

3.5.4. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей Компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при его отсутствии более 24 часов.

3.5.5. Информировать Управляющую Компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.5.6. Принимать участие (в том числе посредством голосования) в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.5.7. При переходе права собственности на помещение или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны 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.

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

3.5.9. Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме, установленных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и действующим законодательством Российской Федерации.

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

3.5.11. 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 (НДС не облагается) 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 помещение 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 может быть ежегодно пересчитана на величину не превышающую прогнозный индекс дефлятора Минэкономразвития РФ, в том случае если размер не будет изменен решением общего собрания Собственников.

Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на Общее имущество. Общий годовой размер платы по каждому помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт общего имущества, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного помещения.

4.3. Плата за коммунальные услуги рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством и исходя из показаний приборов учета. 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 за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом вносится Собственниками на расчетный счет Управляющей Компании либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

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

4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией собственникам помещений не позднее 3 (третьего) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежные документы опускаются представителями Управляющей Компании в почтовые ящики Собственников, а также данная информация содержится на сайте jshhnsco.rf.

4.6. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей Компанией до Собственников 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. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.



При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей, в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.8. 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 Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий период.

6. Ответственность сторон:

6.1. Управляющая компания несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме 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 собственником жизни, здоровью и 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 жизни, здоровью или имуществу собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления собственнику 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 собственников помещений в многоквартирном доме, 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. Основания расторжения договора:

7.1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, если управляющая Компания не выполняет условий договора путем направления письменного уведомления. Договор считается расторгнутым с момента получения Управляющей Компанией Уведомления.

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

8. Заключительные положения:

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

8.2. Договор действует в течение 3 лет.

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

8.4. В случае досрочного расторжения договора Собственники обязаны 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.

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, Собственники 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 "Зеленый 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./

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», Приложением №3 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», Приложением №4 «Перечень коммунальных услуг», Приложением №5 «Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами» ознакомлены.

Собственник:

_____ / _____

**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, 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;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльцо 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;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, 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;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- пассажирский и грузовой лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;
- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- пожарные лестницы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

**ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

Лескова № 23

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

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

- системы холодного, горячего водоснабжения (кроме полотенцесушителя): запорная арматура на распределительном узле холодного и горячего водоснабжения (шкаф в помещении этажного холла) , полотенцесушитель - запорная арматура на центральном стояке горячего водоснабжения проходящего в квартире (помещении) .

- система отопления : запорная арматура на распределительном узле (в помещении этажного узла учета находящегося в холле возле пожарного лифта) .

- система канализации : первый раструб на центральном стояке канализации .

Управляющая Компания:

ООО "Зеленый 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./

Собственник:

_____ / _____

**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, -дымоудаления, 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-ремонтное обслуживание	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения (ежедневно с 18.00 до 08.00, круглосуточно в выходные и праздничные дни) ежедневно
4.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
4.1.	влажное подметание лестничных маршей нижних 3-х этажей	5 раз в неделю
4.2.	влажное подметание внутреннего коридора, тамбура и холла лифта 1-й этаж	5 раз в неделю
4.3.	влажное подметание лестничных маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
4.4.	влажное подметание внутреннего коридора, тамбура и холла лифта	2 раза в неделю

	выше первого этажа (и предмашинка)	
4.5.	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
4.6.	влажная протирка стен, дверей, плафонов, и потолков лифтов	2 раза в месяц
4.7.	Мытье лестничных маршей нижних 3-х этажей	2 раза в месяц
4.8.	Мытье пола внутреннего коридора, тамбура и холла лифта первого этажа	2 раза в месяц
4.9.	Мытье пола внутреннего коридора, тамбура и холла лифта выше первого этажа	1 раз в месяц
4.10.	Мытье лестничных маршей выше 3-го этажа	1 раз в месяц
4.11.	Обметание пыли с потолка	1 раз в месяц
4.12.	влажная протирка стен, дверей, перил, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	4 раза в год
5.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	
5.1.	<i>холодный период</i>	
5.1.1.	подметание территории от свежеснегавшего снега	2 класса - 2 раза в сутки 1 класса - 1 раз в сутки
5.1.2.	очистка от уплотненного снега, свежеснегавшего 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.	<i>теплый период</i>	
5.2.1.	подметание территории	2 класса – 1 раз в сутки 1 класса - 1 раз в 2 суток

5.2.2.	уборка газонов	1 раз в 2 суток
5.2.3.	полив	Газон -1 раз в 2 суток Территория 1 раз в неделю (при температуре > 25 град 5 раз в неделю)
5.2.4.	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
5.2.5.	уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю
5.2.6.	протирка указателей	2 раза за период
6.	Вывоз снега 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.	Комплексное техническое обслуживание лифтов	Регламентные осмотры, аварийная служба, диспетчеризация, текущий ремонт (до 600 руб. на один лифт в месяц) Ежедневно
10.	Техническому обслуживанию 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
11.	Вывоз и утилизация КГО	по мере необходимости (1 раз в неделю)
12.	Вывоз и утилизация ТБО	не реже 1 раз в сутки
13.	Охрана	Ежедневно
14.	Дератизация, дезинсекция	дератизация - 1 раз в квартал, дезинсекция - 2 раза в год
15.	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 "Зеленый 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./

Собственник:

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	5,29
2.	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	0,23
3.	Аварийно-ремонтное обслуживание	0,75
4.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	2,97
5.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	4,34
6.	Вывоз снега с придомовой территории	0,87
7.	Содержание зеленых насаждений	2,08
8.	Механизированная уборка дворовой территории	0,63
9.	Комплексное техническое обслуживание лифтов	1,20
10.	Техническому обслуживанию систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения	1,20
11.	Вывоз и утилизация КГО	1,75
12.	Вывоз и утилизация ТБО	0,94
13.	Охрана	6,33
14.	Дератизация, дезинсекция	0,15
15.	Непредвиденные работы	1,27
	ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме	30,00

Управляющая Компания:

ООО "Зеленый 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./

Собственник:

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 "Зеленый 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./

Собственник:

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:

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

где:

$V_i^{\text{одн}}$ - 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;

$T^{\text{кр}}$ - 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 "Зеленый 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./

Собственник:

Председатель Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:

Петров Максим Александрович
Секретарь Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:
Ульяшова Ольга Владимировна