

**Договор управления многоквартирным домом
по адресу: г. Новосибирск, ул. Хилокская, дом 1В**

г. Новосибирск

«__»_____202_г.

Общество с ограниченной ответственностью "КВАДИС"(ИНН 5406589185), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Васильевой Лилианы Юрьевны, действующего на основании Устава с одной стороны,

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Хилокская, дом 1 В, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Хилокская, дом 1 В, оформленного Протоколом №__ общего собрания от __.__.202_ г. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и условиями настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является выполнение Управляющей компанией услуг (работ) по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2. По настоящему договору Управляющая компания самостоятельно или с привлечение третьих лиц обязуется в течение согласованного настоящим договором срока оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию общего имущества Многоквартирного дома и предоставлять коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора, а Собственник обязуется оплатить услуги (работы).

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома настоящим Договором не регулируются.

2.3. Перечень услуг и работ, подлежащих выполнению Управляющей компании, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Выполнение работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, но не указанные в Приложении № 2, организовывается Собственником помещений самостоятельно.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ. Общее имущество, в отношении которого Управляющая компания осуществляет управление, выполняет услуги (работы) по содержанию общего имущества многоквартирного дома указано в Приложении №1 к настоящему Договору. Качественные о количественные характеристики общего имущества указаны в Технической документации на Многоквартирный дом и земельный участок, на котором расположен

Многоквартирный дом.

3.2. Граница эксплуатационной ответственности между личным имуществом Собственника помещений и общим имуществом Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора. Оказываемые услуги и выполняемые работы должны соответствовать требованиям действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными ПП РФ от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

4.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

4.1.5. Принимать плату за содержание общего имущества, коммунальные услуги согласно платежному документу, направленному Управляющей компанией. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

4.1.6. Требовать от Собственника в случае установления им платы пользователю, нанимателю, арендатору меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части.

4.1.7. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от пользователя, нанимателя, арендатора жилого (нежилого) помещения в установленные законодательством или настоящим Договором сроки.

4.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и устранять аварии, в сроки, установленные законодательством.

4.1.9. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей компании информацию о адресе сайтов в сети Интернет, на которых размещена (раскрыта) информация о деятельности Управляющей компании.

4.1.10. Раскрывать сведения путем размещения информации на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании:

- о нормативных показателях жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления;
- об изменении размеров установленных платежей, тарифов на коммунальные услуги;
- номера телефонов аварийных служб;

- иной информации, в соответствии с требованиями законодательства.

4.1.11. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором.

4.2. *Управляющая компания имеет право:*

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг (выполнения работ) по настоящему Договору, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих соответствующие навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

4.2.2. Взыскивать в установленном законом и настоящим Договором порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, пени за просрочку платежей, причиненные убытки, судебные расходы.

4.2.3. В соответствии с требованиями действующего законодательства ограничивать или прекращать предоставление коммунальных услуг (горячее водоснабжение и электроснабжение) при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг до ликвидации задолженности и оплаты услуг за подключение коммунальной услуги.

4.2.4. На безвозмездной основе использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома для временного размещения материалов, оборудования, инвентаря в пределах, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. В случае вынесения Государственной жилищной инспекцией или иным уполномоченным органом предписания о выполнении работ или услуг, не входящих в Приложение №2, то такие услуги (работы) выполняются: недостатки строительства выявленные в течение гарантийного срока – застройщиком или за счет застройщика, по истечении гарантийного срока – Управляющей компанией за счет Собственников помещений.

4.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

4.3. *Собственник обязан:*

4.3.1. Ежегодно принимать решения об установлении размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные решением Собственника помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

4.3.2. 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.

4.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, приборов отопления, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или

перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

4.3.4. Предоставлять Управляющей компании в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

4.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.6. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.7. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором или действующим законодательством.

4.4. *Собственник имеет право:*

4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.4.2. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю, арендатору, пользователю данного помещения в случае сдачи его внаем, в аренду или пользование.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения,

принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Цена Договора определяется общей стоимостью коммунальных услуг, услуг (работ) по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества Многоквартирного дома в год, подлежащих выполнению (оказанию) Управляющей компанией.

5.3. Ежемесячная плата за содержание общего имущества в доме (плата за содержание жилья) определяется как произведение общей площади помещения размера платы за 1м² такой площади в месяц.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 и иными действующими нормативными актами, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям (при наличии).

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

5.4.2. Размер платы за содержание жилья по настоящему Договору устанавливается в размере **24,32 руб./м² в месяц** и действует один год с даты заключения настоящего Договора.

5.6. Плата за содержание общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.4.3. Плата за содержание жилья в срок, предусмотренный настоящим Договором, вносится на расчетный счет Управляющей компании. Датой исполнения обязательства по оплате жилищно-коммунальных услуг является дата поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

5.4.4. Плата за коммунальные услуги вносится в срок, предусмотренный настоящим Договором, непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс Управляющей компании, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов. Внесенная плата за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей компанией.

5.5. Собственник, передавший функции по оплате содержания общего имущества нанимателю, пользователю, арендатору и установивший размер платы за содержание жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан оплачивать образовавшуюся разницу в сроки, установленный для внесения платы Собственником.

5.6. 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.

5.7. Объемы коммунальных услуг в размере превышения объемов коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенных исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, над объемами, рассчитанными исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды,

распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.8. Услуги и работы Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются на основании решения Собственника помещений, за отдельную плату по отдельному заключенному договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы за помещение и коммунальные услуги устанавливается пени в размере, определенном действующим законодательством.

6.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.5. В случае передачи жилого (нежилого) помещения в аренду, коммерческий найм, социальный найм, безвозмездное пользование Собственник жилого (нежилого) помещения совместно с арендатором (нанимателем, иным пользователем) несет солидарную ответственность перед Управляющей компанией за своевременное внесение арендатором (нанимателем, иным пользователем) платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, если обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги законом или договором возложены на арендатора (нанимателя, иного пользователя) жилого (нежилого) помещения.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей компанией в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЧАСТИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ПОЛЬЗОВАНИЕ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ

8.1. Общее имущество Многоквартирного дома может быть передано в пользование третьим лицам. Управляющая компания является уполномоченным лицом Собственника помещений на заключение договоров об использовании общего имущества Многоквартирного дома (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением Собственника, а в случае отсутствия такого решения на условиях, определяемых Управляющей компанией в интересах Собственника. Контроль над исполнением третьим лицом обязательств по такому договору осуществляет Управляющая компания.

За ведение договора передачи в пользование третьим лицам части общего имущества Многоквартирного дома Управляющая компания получает вознаграждение в размере 15% от стоимости заключенных договоров.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных законом.

9.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома.

Стороны договора, по взаимному согласию, определяют договорную территориальную подсудность споров, вытекающих из исполнения обязательств по настоящему Договору: *по искам, подсудным мировым судьям – судебный участок, в границы судебного участка которого входит многоквартирный дом по адресу: г. Новосибирск, ул. Хилокская, дом 1 В; по искам, подсудным районным судам общей юрисдикции – Ленинский районный суд г.Новосибирска; по искам, подсудным Арбитражному суду – Арбитражный суд Новосибирской области».*

10.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 10 рабочих дней с момента её получения.

10.3. Управляющая компания вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги в случае наличия у потребителя задолженности по оплате данной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги.

Ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги производится Управляющей компанией в случае не погашения потребителем задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней после направления ему Предупреждения (уведомления) об ограничении или прекращении предоставления коммунальной услуги. Предупреждение (уведомление) направляется потребителю Управляющей компанией по почте заказным письмом (с описью вложения) по адресу соответствующего жилого (нежилого) помещения, по которому образовалась задолженность по оплате потребленной коммунальной услуги. Указанное в настоящем пункте Предупреждение (уведомление) является юридически значимым сообщением (статья 165.1 Гражданского кодекса РФ).

Предоставление коммунальной услуги возобновляется в течение 2 календарных дней со дня погашения потребителем задолженности по оплате коммунальной услуги. Потребитель обязан возместить управляющей организации расходы, связанные с ограничением, прекращением и возобновлением оказания коммунальной услуги.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Управляющая компания приступает к исполнению своих обязательств в течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора.

11.2. Договор заключен сроком на 3 года.

11.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1: Состав общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение №2: Перечень работ и услуг по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома (Перечень услуг и работ, выполняемый Управляющей компанией по настоящему Договору);
- Приложение № 3. Реестр собственников подписавших настоящий договор.

12.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из сторон.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:
Общество с ограниченной ответственностью «КВАДИС»
ИНН 5406589185
КПП 540201001
ОГРН 1155476081530

Юридический адрес: 630049, Россия, г. Новосибирск, ул. Галуцака, 2а, оф. 89
Почтовый адрес: 630082, Россия, г. Новосибирск, ул. Плановая, 52, оф. 5

р/с 40702810444050052294 СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г.Новосибирск
БИК 045004641
к/с 30101810500000000641

Собственники по списку Приложения № 3 к Договору Управления