ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Новосибирск «20» июля 2020года

Общество с ограниченной ответственностью «СДС-Строй», в лице Генерального директора Николаева Максима Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Заказчик, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Новый город», в лице генерального директора Помошникова Алексея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Исполнитель с другой стороны, при совместном упоминании - Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства с момента подписания настоящего договора до момента передачи квартир от ООО «СДС-Строй» участникам долевого строительства, иным лицам по передаточным актам для управления многоквартирным домом за плату оказывать услуги по обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ясный берег, д. №15 и предоставлению коммунальных услуг (электроснабжение, теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение), а Заказчик обязуется принимать оказанные услуги и производить своевременную оплату в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.2. Заказчик поручает Исполнителю, а Исполнитель обязуется от своего имени, но за счет Заказчика в дополнение к обязанностям по обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, совершать юридические и иные действия в обеспечение предоставления коммунальных услуг по электроснабжению, теплоснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

1.3. Общий объем (количество) потребленных коммунальных услуг, холодной, горячей воды, электрической энергии, тепла, а также отведенных сточных вод, определяется исходя из показаний коллективных приборов учета.

1.4. При направлении Заказчиком Исполнителю актов о вселении (договоров/соглашений о передаче квартир в фактическое пользование, других документов, подтверждающих переход требования), данные коллективных приборов учета уменьшаются на суммарные показания индивидуальных приборов учета, квартир, переданных в фактическое пользование будущим собственникам. В качестве исходных, Исполнитель указывает данные из актов о вселении.

1.5. Документы (их копии), подтверждающие передачу квартиры в фактическое пользование, направляются Заказчиком Исполнителю до 1 числа (включительно) месяца, следующего за текущим.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Предоставлять Заказчику коммунальные услуги.

Состав предоставляемых Заказчику коммунальных услуг определяется техническими возможностями инженерных сетей и оборудования, отраженными в техническом паспорте многоквартирного жилого дома, техническими условиями на подключение к центральным сетям и (или) проектом строительства, и включает в себя:

- Подачу электрической энергии, тепла, холодной и горячей воды надлежащего качества в объеме, необходимом Заказчику. Исполнитель несет ответственность за предоставление указанных коммунальных услуг в пределах границ эксплуатационной ответственности Исполнителя и выделенной электрической мощности на многоквартирный жилой дом.
- Обеспечение бесперебойного отведения бытовых стоков из многоквартирного жилого дома.

2.1.2. Осуществлять санитарную уборку придомовой территории в соответствии с периодичностью выполнения работ, определенном в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.1.3. Обеспечить сбор и вывоз твердых бытовых отходов из контейнеров в соответствии с периодичностью выполнения работ, определенном в приложении № 1.

2.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных лиц, обладающих необходимыми разрешительными документами (лицензиями, сертификатами и др.), обеспечить выполнение работ по содержанию объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями нормативных актов. Ответственность за действия привлеченных Исполнителем лиц лежит на Исполнителе.

2.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание. Телефон аварийно-диспетчерской службы: (383)349-58-81.

2.1.7. Уведомлять Заказчика об ограничении и/или приостановлении предоставления коммунальных услуг заблаговременно в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

2.1.8. Информировать Заказчика об изменении тарифов на услуги.

2.1.9. Производить начисление предусмотренных настоящим Договором платежей, не позднее 05 числа месяца, следующего за текущим.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств, указанных в п. 1.1. настоящего договора, в том числе привлекать для исполнения обязательств по договору третьих лиц, имеющих необхо-

димое оборудование, разрешения, лицензии и т.п.

2.2.2.Прекращать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в многоквартирный жилой дом в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

2.3. Заказчик обязуется:

2.3.1. Полностью и своевременно вносить плату за оказанные услуги.

2.3.2. Использовать коммунальные услуги по их прямому назначению и только при наличии исправных приборов учета. Наличие приборов учета обеспечивается за счет Заказчика.

2.3.3. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправности приборов учета. Ремонт или замена приборов учета осуществляется за счет Заказчика.

2.3.4. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного жилого дома, обеспечивая его сохранность. При обнаружении фактов нанесения ущерба объектам инженерной инфраструктуры или угрозы нанесения такого ущерба немедленно информировать о наличии таких фактов Исполнителя.

2.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования многоквартирного жилого дома.

2.3.6. Складывать твердые бытовые отходы в контейнеры для сбора твердых бытовых отходов. Не загромождать места общего пользования крупногабаритным или строительным мусором. Складирование крупногабаритного и/или строительного мусора и его вывоз осуществляется за счет Заказчика.

2.3.7. Не допускать выбрасывания в канализацию предметов и веществ, которые могут способствовать засорению канализационных систем.

2.3.8. Соблюдать правила пожарной и экологической безопасности.

2.3.9. Обеспечивать доступ Исполнителя к общему имуществу многоквартирного жилого дома, включая объекты инженерной инфраструктуры многоквартирного жилого дома, их части и участки, в том числе приборы учета.

2.3.10.Соблюдать общественный порядок.

2.3.11.Предоставить Исполнителю необходимую техническую документацию.

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. На обеспечение Помещения коммунальными услугами (электроснабжением, холодным и горячим водоснабжением, водоотведением) в соответствии с нормативными правовыми актами и условиями настоящего Договора.

2.4.2. На обеспечение содержания общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями, установленными нормативными актами.

2.4.3. На санитарную уборку придомовой территории, вывоз твердых бытовых отходов.

2.4.4. На перерасчет стоимости коммунальных услуг в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.4.5. Получать от Исполнителя информацию, связанную с исполнением условий настоящего Договора.

2.4.6. Получать от Исполнителя информацию о тарифах на коммунальные услуги, установленные в соответствии с законодательством органами государственной власти (органами местного самоуправления), а также о размере платы за содержание и текущий ремонт объектов инженерной инфраструктуры, в соответствии с жилищным законодательством.

2.4.7. Осуществлять контроль за исполнением договора, не вмешиваясь в деятельность Исполнителя.

3. Цена Договора. Стоимость услуг.

3.1.Цена по настоящему Договору складываются из:

3.1.1. Стоимости коммунальных услуг (рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Новосибирской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом и согласно действующих актов департамента по тарифам Новосибирской области)

3.1.2. Стоимости услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, мест общего пользования в соответствии с Приложением 2 к настоящему договору.

3.1.3. При направлении Заказчиком Исполнителю списков о передаче квартир в фактическое пользование будущим собственникам, данные общих площадей квартир многоквартирного жилого дома, уменьшаются на суммарную площадь квартир, переданных в фактическое пользование будущим собственникам.

3.2. Оплата предусмотренных настоящим Договором услуг производится Заказчиком ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным путем перечисления внесения денежных средств на расчетный счет Исполнителя по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, если иные сроки и порядок не согласованы Сторонами.

3.3. Заказчик имеет право произвести предварительную оплату услуг Исполнителя в счет будущих платежей (предварительная оплата).

4. Порядок изменения настоящего Договора и урегулирование споров.

4.1. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен соглашением Сторон, составленным в письменной форме.

4.2. Настоящий Договор подлежит изменению в случае принятия закона или другого нормативного акта, которые устанавливают обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

4.3. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным использованием досудебного претензионного порядка урегулирования.

4.4. Сторона, полагающая, что другой Стороной предусмотренные настоящим Договором обязательства исполняются ненадлежащим образом, обязана направить этой другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований или предложений. Претензия направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре или вручается под расписку соответствующей Стороне или ее законному/уполномоченному представителю. Претензия, направленная заказным письмом с уведомлением о вручении почтового отправления по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается врученной надлежащим образом. Сторона, которой вручена претензия, обязана дать на нее письменный ответ с изложением своих возражений относительно существа претензии в течение семи рабочих дней со дня ее получения.
4.5. В случае если предусмотренный п. 4.4. настоящего Договора досудебный порядок урегулирования спора к разрешению разногласий не привел, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон.
5.1. Исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг.
5.2. Исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Заказчика, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.
5.3. Исполнитель освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.
5.4. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке и с соблюдением условий предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".
5.5.В случае несвоевременного и (или) не полного внесения предусмотренных настоящим Договором платежей Заказчик несет ответственность в виде пени в размере одной трехсотой 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. Контроль за выполнением Исполнителем его обязательств.
6.1. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.
6.2. Заказчик, полагающий, что Исполнитель исполняет предусмотренные настоящим Договором обязательства ненадлежащим образом, вправе направить Исполнителю заявление, жалобу или претензию и получить ответ на свое обращение в порядке, которые предусмотрены настоящим Договором.

7. Заключительные положения.
7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами по договору и прекращает свое действие в момент передачи последнего жилого помещения Заказчиком в жилом доме участнику долевого строительства, иному лицу.
7.2. Настоящий договор не распространяется на отношения сторон по обеспечению сохранности имущества Заказчика, в том числе материальных ценностей, находящихся в многоквартирном жилом доме, на придомовой территории. Указанные отношения регулируются Заказчиком самостоятельно на основании договоров, заключаемых с третьими лицами.
7.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8. Адреса и реквизиты сторон

Заказчик: **ООО «СДС-Строй»** ИНН/КПП 4205109101/420501001, 650066, г. Кемерово, пр. Притомский, 7/5, пом. 101, р/с 40702810626000010419 в ПАО Сбербанке № 8615 г. Кемерово, к/с 30101810200000000612, БИК 043207612, ОГРН 1064205110089 **Генеральный директор** _____ /Никитаев М.В./	**Исполнитель:** **ООО УК «Новый город»** ИНН/КПП 5402031657/540201001 630029, г. Новосибирск, ул. 1-я Чулымская, д.112/4 кв. 1 р/с407 028 101 440 500 25 440 в Сибирском филиале ПАО Сбербанк г. Новосибирск к/с 301 018 105 000 000 00 641, БИК 045004641 т. (383) 345-58-81 **Генеральный директор** _____ /Пономарников А.Е./

ЗАМ. ГЕН. ДИРЕКТОРА ПО РЕГИОН. СТРОИТЕЛЬСТВУ ГРАЧЕВ Д.М.В. ПО ДОВЕР. №214 ОТ 15.10.18

Приложение № 1 к договору
Управления МКД
и предоставление коммунальных услуг
от «20» июля 2020 г.

Периодичность выполнения работ
по санитарной уборке придомовой территории.

Вид работ	**Периодичность выполнения работ**
1. Холодный сезон (октябрь-март)	
1.1. Подметание свежевыпавшего снега глубиной до 2 см (механизированное)	1 раз в сутки* в дни снегопада
1.2. Сдвигание свежевыпавшего снега глубиной более 2 см (механизированное)	2 раза в сутки во время снегопада
1.3. Очистка от снега тротуаров (ручная)	Не реже одного раза в трое суток
1.4. Посыпка придомовой территории противогололёдными материалами	1 раз в сутки во время гололеда
1.5. Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3 суток
1.6. Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
1.7. Уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки
1.8. Вывоз твердых бытовых отходов из общего контейнера	1 раз в сутки
1.9. Сбор твердых бытовых отходов из придомовых контейнеров	1 раз в сутки
1.10. Очистка урн, расположенных на придомовой территории	1 раз в сутки
1.11. Протирка указателей улиц	1 раз в сезон
2. Тёплый сезон (апрель-сентябрь)	
2.1 . Подметание придомовой территории	1 раз в 2 суток
2.2. Уборка газонов, клумб	1 раз в 2 суток
2.3. Выкашивание газонов	1 раз в месяц в период с мая по сентябрь включительно
2.4. Уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки
2.5. Вывоз твердых бытовых отходов из общего контейнера	1 раз в сутки
2.6. Сбор твердых бытовых отходов из придомовых контейнеров	1 раз в сутки
2.7. Очистка урн, расположенных на придомовой территории	1 раз в сутки
2.8. Протирка указателей улиц	1 раз в сезон
2.9. Окраска опор уличного освещения	1 раз в сезон

**Сутками в целях исполнения настоящего договора считаются рабочие дни.*

Заказчик

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ" ОГРН 1064205110089 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. КЕМЕРОВО

ЗАМ. ГЕН. ДИРЕКТОРА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
ГРАЧЕВ Д.В.
ПО ДОВЕР. №214 ОТ 15.10.19

/Нистюк М.В./

Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Новый город» ИНН 5405001657 ОГРН 1175476051783 Россия г.Новосибирск ООО УК «Новый город»

/Помошников А.Е./

Решение застройщика

о выборе способа управления многоэтажным жилым домом, расположенным по адресу: г. Новосибирск, ул. Ясный берег, д. 15

г. Новосибирск « 20 » июль 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «СДС-Строй», в лице генерального директора Николаева Максима Владимировича, являющееся Застройщиком многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ясный берег, д. №15 (далее – Объект), руководствуясь п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ,

принимает решение:

1. На период до момента передачи жилых помещений по передаточным актам Участникам долевого строительства, иным лицам для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новосибирск, ул. Ясный берег, д. №15 и заключить договор управления многоквартирным домом с ООО УК « Новый город».
2. В качестве Исполнителя по договору управления многоквартирным домом выбрать Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Новый город» (ИНН 5402031657), адрес 630029, г. Новосибирск, ул. 1-я Чулымская, д.112/4 кв. 1.

Генеральный директор
ООО «СДС-Строй»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СДС-Строй" ОГРН 1064205110089 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. КЕМЕРОВО

ЗАМ. ГЕН. ДИРЕКТОРА
ПО РЕГИОН. СТРОИТЕЛЬСТВУ
ГРАЧЕВ Д.В.
ПО ДОВЕРЕННОСТИ №14 ОТ 15.10.18

М.В.Николаев