**Договор управления многоквартирным домом №223А**

**по проспекту Дзержинского в г.Новороссийске**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Новороссийск | «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 года |

**Общество с ограниченной ответственностью «Босфор»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Сафонова Николая Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник помещения №\_\_\_, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, пр-т Дзержинского, 223а, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_общей площадью\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору одна сторона (управляющая организация) на основании Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №223А по пр-ту Дзержинского в г.Новороссийске, Решения Государственной жилищной инспекции №375 от 19.02.2021 года о внесении изменений в реестр лицензий Краснодарского края по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме,) с 01.03.2021 года в течение 3 (трех) лет 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 собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358843/397dbb8c389cd2ab637743ad706ed30178494f6f/#dst749) настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №1 к настоящему договору.

2. В рамках настоящего Договора Исполнитель производит сбор, систематизацию, накопление, обработку, использование и хранение персональных данных, а именно: фамилии, имена и отчества собственников помещений и зарегистрированных (проживающих) в помещениях граждан, а так же дату, месяц, год и место рождения, паспортные данные, контактные телефоны, адреса электронной почты, предыдущее место регистрации для ведения расчета, начисления и сбора платы за жилищные услуги. Обработка персональных данных будет осуществляться путем автоматизированной и неавтоматизированной обработки с передачей по необходимости по внутренней сети Исполнителя и/или по необходимости в государственные органы, в соответствии с действующим законодательством РФ,

Предоставляю согласие на сбор и обработку персональных данных \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

3. Стороны пользуются правами и несут обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого 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», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года «416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими предмет настоящего договора.

4. Подробный перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет управляющая организация указан в Приложении №2 к настоящему договору. Предусмотренный в Приложении №2 перечень содержит обязательные виды работ, предусмотренные Постановлением Правительства от 03.04.2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» с учетом состава общего имущества многоквартирного дома, должен быть изменен в одностороннем порядке управляющей организацией в случае внесения изменений в действующее законодательство.

5. Оказанные исполнителем услуги и выполненные работы считаются принятыми, в случае подписания акта сдачи-приемки уполномоченным общим собранием собственников лицом. В случае отсутствие такого лица или игнорирования им подписания актов, работы считаются выполненными, а услуги оказанными, если отсутствуют акты нарушения качества оказания жилищных услуг, оформленные в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 24 рублей 00 копеек за квадратный метр ежемесячно. Детальная расшифровка платы по видам работ приведена в Приложении №2 к настоящему договору. Управляющая организация вправе перераспределять плату за содержание и ремонт жилого помещения между видами работ, указанных в перечне, в пределах установленного размера для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества. Размер платы индексируется ежегодно (первого января каждого календарного года) в соответствии с изменением индекса цен на жилищные услуги по Краснодарскому краю, утвержденным территориальным органом Федеральной службы государственной статистики.

7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится собственником ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. В предусмотренных законом случаях за несвоевременное внесение платы может быть начислена пеня.

8. Показания индивидуальных приборов учета, по которым производится начисление платы за коммунальные услуги передаются собственниками в период с период с 20-го по 25-е число текущего месяца; в случае неисполнения собственником обязанности по предоставлению показаний, начисление платы производится в предусмотренном законом порядке с использованием средних показателей и установленных уполномоченными органами нормативов.

9. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления осуществляется избранным на общем собрании собственников помещений советом многоквартирного дома. Совет многоквартирного дома самостоятельно или по обращению собственников в случае ненадлежащего исполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления направляет управляющей организации перечень замечаний, управляющая организация предоставляет мотивированный ответ, в котором в обязательном порядке указывает мероприятия, которые будут проведены для устранения выявленных замечаний и сроки устранения. Работы по устранению нарушений считаются принятыми в случае отсутствие претензий со стороны совета многоквартирного дома. В случае наличия претензий совет дома составляет акт нарушения качества в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого 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», который является основанием для перерасчета стоимости размера платы за жилое помещение собственникам помещений в многоквартирном доме.

10. Изменение размера платы за услуги ненадлежащего качества осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Заявление об изменении размера платы должно быть сделано в течение 6 (шести) месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

11. Надлежащим уведомлением собственника помещения в многоквартирном доме (в том числе о проведении общих собрания по инициативе управляющей организации) является направление ему уведомления любым из перечисленных способов: по указанному собственником в настоящем договоре номеру телефона (в том числе посредством приложений-мессенджеров, если они установлены на устройстве собственника); по электронной почте, указанной в настоящем договоре собственником; через личный кабинет <https://dom.gosuslugi.ru/> (в случае наличия); направлением Почтой России заказным письмом.

Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация ООО «Босфор» | Заказчик |
| 353925 г. Новороссийск, пр-кт Дзержинского, д.217-а, пом.2  ИНН/КПП 2315216504/231501001  ОГРН 1202300027093  р/с 40702810926280000431  ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"  к/с 30101810500000000207  БИК 046015207  Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 882 от 17.08.2020 года  Тел. (АДС): +7-966-766-0-763  Сайт: дом-босфор.рф e-mail:  [uk\_bosfor@mail.ru](mailto:uk_bosfor@mail.ru)  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.В. Сафонов | Фамилия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Имя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Отчество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата рождения «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г.  Место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1 к договору управления

№\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 года

многоквартирным домом №223А по проспекту Дзержинского в г.Новороссийске

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Общая площадь дома, м 2 | 13107,4 |
| 2. | Год постройки | 2013 |
| 3. | Материал стен | смешанные |
| 4. | Материал перекрытий | Железобетонные |
| 5. | Этажность, шт. | 17 |
| 6. | Число подъездов, шт. | 2 |
| 7. | Число квартир, шт. | 176 (жилых) |
| 8. | Межквартирные лестничные площадки, шт. | 32 |
| 9. | Лифты, лифтовые и иные шахты, шт. | 4 (2 – грузо-пассажирских,  2 – пассажирских) |
| 10. | Коридоры, шт. |  |
| 11. | Лестницы, шт. | 2 |
| 12. | Технические этажи (да, нет) | нет |
| 13. | Мусоропроводы, шт. | нет |
| 14. | Чердак (да, нет) | нет |
| 15. | Выход на кровлю (да, нет) | да |
| 16. | Подвалы, (да, нет) | да |
| 17. | Оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое, иное) (да, нет) | да |
| 18. | Площадь придомовой территории, м 2 | 5000 |
| 19. | Контейнерные площадки, (да, нет) | да |
| 20. | Внутридомовые инженерные сети: |  |
| - | холодного водоснабжения (да, нет) | да |
| - | горячего водоснабжения (да, нет) | да |
| - | теплоснабжения (да, нет) | да |
| - | канализации (да, нет) | да |
| - | электроснабжение (да, нет) | да |
| - | газоснабжение (да, нет) | нет |

Приложение № 2 к договору управления

№\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 года

многоквартирным домом №223А по проспекту Дзержинского в г.Новороссийске

**Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их стоимость и сроки выполнения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид работы (услуги) | Периодичность | Стоимость, кв.м., рублей |
| I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов\*, в том числе: |  | 6,96 |
| Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | ежемесячно; устранение нарушений – по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в зданиях с подвалами |
| Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме |
| II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме\*, в том числе: |  | 6,96 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов | ежедневно |
| Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах | ежедневно |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах | ежедневно |
| Вид работы (услуги) | Периодичность | Стоимость, кв.м., рублей |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме | ежедневно |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме | ежедневно |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме | ежедневно |
| III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме\*, в том числе: |  | 6,96 |
| Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 2 и более раз в неделю |
| Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория) | еженедельно |
| Работы по уборке мест общего пользования | 2 и более раз в неделю |
| Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов | по мере необходимости |
| Работы по обеспечению требований пожарной безопасности | ежедневно |
| Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | по мере необходимости |
| Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома | ежемесячно |
| Страхование гражданской ответственности (лифты) | ежегодно |
| IV. Услуги управления | ежедневно | 3,12 |
|  | Итого: | 24,00 |