

ДОГОВОР № ____/____/2016
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Нижневартовск

«___» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Пирс», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице генерального директора **Шипицкого Андрея Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

1.3. В рамках настоящего Договора Стороны договорились использовать следующую терминологию:

1.3.1. **Помещение** (жилое помещение или нежилое помещение), расположенное в многоквартирном доме по адресу: **Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, _____, д. _____, кв. _____**, общей площадью _____ кв.м.; размер (объем, площадь) отапливаемых помещений _____.

Количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, или вид деятельности, осуществляемой в нежилом помещении: _____.

К вышеуказанному помещению в многоквартирном доме подведены: электроэнергия, водопровод, канализация, горячая и холодная вода, центральное отопление.

Оборудование и коммуникации в помещении в многоквартирном доме Сторонами проверены, находятся в исправном состоянии.

Характеристики помещения в многоквартирном доме отражены в техническом паспорте многоквартирного дома.

Собственник несет бремя содержания помещения. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме, в котором находится принадлежащее ему помещение, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в котором находится принадлежащее ему помещение, пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

1.3.2. **Дом** – многоквартирный дом, в котором расположено помещение, расположенный по адресу: **Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. _____, д. _____**.

1.3.3. **Управляющая компания** – организация, уполномоченная собственниками помещений в многоквартирном доме, в котором находится помещение, на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3.4. **Общее имущество в многоквартирном доме, в котором находится помещение** – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями помещения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, 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.

1.3.5. Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков.

Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

1.3.6. Текущее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью исправления неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома, в котором находится помещение, для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, санитарное содержание многоквартирного дома, вывоз мусора, а также уборка придомовой территории.

1.3.7. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – ремонт общего имущества многоквартирного дома, осуществляемый в соответствии с положениями главы 15 Жилищного кодекса РФ. Капитальный ремонт общего имущества Дома в предмет настоящего договора не входит.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, надлежащего содержания общедомового имущества в Доме, предоставление коммунальных услуг.

2.2. Управляющая компания по заданию собственников помещений в Доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме и пользующимся помещениями в Доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

2.3. Передача прав Управляющей компании на управление Домом, в котором находится помещение, не влечет перехода прав собственности на помещение в Доме и объекты общего имущества.

2.4. Состав общего имущества в Доме и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему договору.

2.5. Перечень работ и (или) услуг по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Указанный перечень работ и (или) услуг по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, может быть изменен решением общего собрания собственников по предложению Управляющей компании.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставить коммунальные услуги Собственнику в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам

и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, согласно следующего перечня:

- холодное водоснабжение - снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в Доме, в жилые и нежилые помещения в Доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в Доме;

- горячее водоснабжение - снабжение горячей водой путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в Доме;

- водоотведение - отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений в Доме по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

- электроснабжение - снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в Доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в Доме;

- отопление - подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в Доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, нормативно установленной температуры воздуха.

В этих целях Управляющая компания обязуется от своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.4. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Домом, коммунальные и иные услуги.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание Дома по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, подлежащих экстренному устранению, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.8. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.10. Информировать собственников помещений в письменной форме путем размещения на информационных стендах сообщений об изменении размера платы по настоящему договору не позднее, чем за 10 (Десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, но не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.11. Обеспечить направление Собственнику платежных документов путем вложения в расположенный в подъезде Дома почтовый ящик, соответствующий номеру Помещения Собственника, не позднее 05-го числа месяца следующего за истекшим.

3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и/или размещения объявлений на информационных стендах.

3.1.13. Принимать участие в приемке установленных в Помещении индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.14. Согласовать с Собственником время доступа в Помещение не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ или направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри Помещения.

3.1.15. По требованию Собственника производить сверку платы за обслуживание и содержание Дома, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.16. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим годом. Отчет представляется в письменном виде по письменному требованию Собственника. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей компании: **ук-пирс.рф**

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Дома или Помещению Собственника.

3.1.18. Представлять интересы собственников помещений и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.19. При наступлении страхового случая, при условии, что Собственником было застраховано Помещение и имущество в нем от рисков утраты (гибели) или повреждения, участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.20. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной Управляющей компании. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору, нанимать для выполнения договорных обязанностей подрядные организации, привлекать третьих лиц для выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом Дома представлять перед третьими лицами интересы собственников помещений в судебных и иных инстанциях.

3.2.6. Управляющая компания вправе распределить объем коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.2.7. Готовить предложения к общему собранию собственников многоквартирного дома по:
- установлению размера платы за услуги, работы по управлению Домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме на предстоящий год;
- внесению изменений в перечень работ и (или) услуг по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме.

3.2.8. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.9. С периодичностью **1 раз в 6 месяцев** проводить проверку наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. Проводить ремонтные и строительные работы в принадлежащем ему помещении в соответствии с техническими условиями и строгим соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, действующих в Российской Федерации.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества Дома соразмерно принадлежащей Собственнику доли в праве общей собственности на него путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг.

3.3.4. Ежемесячно с **20 числа до 30** числа текущего месяца, предоставлять Управляющей компании показания индивидуальных приборов учёта по телефону 65-09-71, 65-09-83 или по адресу электронной почты uk-pirs@yandex.ru либо на сайт **ук-пирс.рф** В случае отсутствия в указанный срок информации о показаниях приборов учёта, начисление платы за предоставленные услуги производится по нормативу с учётом показаний общедомовых приборов учета ресурсов с последующим перерасчетом по фактическому потреблению, и без последующего перерасчета в случае преднамеренного вмешательства в работу приборов учета нарушения контрольных пломб по вине Собственника, а также выхода из строя индивидуальных приборов учета и не уведомления об этом Управляющей компании, за весь срок от предыдущей до последней сверки.

3.3.5. Соблюдать правила пользования помещением, содержания Дома и придомовой территории.

3.3.6. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса связи, а также адреса и номера телефонов лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.7. Предоставлять соответствующие согласования, полученные в установленном законодательством порядке на перепланировку, переустройство, перенос инженерных сетей.

3.3.8. Соблюдать следующие требования:

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

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учёта ресурсов, то есть не нарушать установленный в доме порядок распределения потреблённых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без соответствующего согласования;

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

г) не допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещения, конструкций строения, общего имущества многоквартирного дома;

д) 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;

- е) не использовать мусоропровод для выгрузки строительного мусора и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и жидкие бытовые отходы;
- ж) не создавать повышенного шума в помещениях, местах общего пользования;
- з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству, перепланировке помещения;
- и) не совершать самовольных действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, тепловой энергии, воды.
- к) не производить перенос инженерных сетей;
- л) не производить переустройства или перепланировки Помещения без согласования в установленном порядке;
- м) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.9. Строительный и крупногабаритный мусор вывозить своими силами, за свой счёт.

3.3.10. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему на праве собственности помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых Управляющей компании ремонтных работ в заранее согласованное сторонами время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.11. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества Дома.

3.3.12. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общедомового имущества.

3.3.13. Парковку транспортных средств осуществлять в специально отведенных местах. Запрещается: парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, около контейнерных площадок и мусорокамер, а также мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортным средством владелец транспортного средства обязан компенсировать ремонт поврежденных объектов общей собственности.

3.3.14. Не использовать придомовую территорию для устройства стоянки автотранспорта без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного в установленном законодательством порядке.

3.3.15. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

3.3.16. Соблюдать тишину внутри помещения, в местах общего пользования и на придомовой территории, следить за уровнем громкости телевизоров, радио-, видео- и аудиоаппаратуры. В период между 22.00 и 7.00 внутри помещения, в местах общего пользования и на придомовой территории должна соблюдаться тишина (не производить строительно-ремонтные работы с 21.00 до 08.00 часов).

3.3.17. Бережно относиться к общему имуществу Дома, техническому и иному оборудованию. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах (кабинах лифтов), на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусор засоряющий канализацию, не допускается слив жидких пищевых отходов в мусоропровод, выброс мусора из окон.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом Дома, в котором находятся помещение, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории города Нижневартовска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самих помещений и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном

действующим законодательством Российской Федерации, с обязательным соблюдением всех технических, строительных норм, норм безопасности.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчёта о выполнении условий настоящего договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи в наем/аренду.

3.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Собственник Помещения вносит Управляющей компании плату за помещение и коммунальные услуги, которая включает в себя:

1) плату за содержание помещения, включающую в себя:

- плату за услуги, работы по управлению Домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме,

- за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Доме;

2) плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за услуги, работы по управлению Домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме устанавливается на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в Помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в Доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Собственник вносит плату за услугу по отоплению совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в Помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Управляющая компания осуществляет самостоятельное производство коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в Доме. Расчет размера платы за такую коммунальную услугу осуществляется Управляющей компанией исходя из объема коммунального ресурса, использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению (далее - использованный при производстве коммунальный ресурс), и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс, в порядке, установленном соответствующим нормативным актом (на дату подписания настоящего договора - Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

В плату за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, произведенную Управляющей компанией с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в Доме, не включаются расходы на содержание и ремонт такого оборудования. Расходы на содержание и ремонт такого оборудования подлежат включению в плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. Собственник ежемесячно, до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за Помещение и коммунальные услуги на основании платежных документов, представленных ему Управляющей компанией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежные документы представляются Управляющей компанией путем вложения в расположенный в подъезде Дома почтовый ящик, соответствующий номеру Помещения Собственника.

Плата вносится на расчетный счет Управляющей компании.

4.5. В случае невнесения предусмотренной условиями договора платы в срок, указанный в п.4.4., на основании п. 14 ст. 155 ЖК РФ, Управляющая организация начисляет пени в размере пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.6. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.7. Плата за оказываемые услуги начисляется Собственнику с момента подписания акта приема передачи помещения или иного передаточного документа.

4.8. Расчетным периодом является календарный месяц.

4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.10. Если в ходе проводимой исполнителем проверки достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета и (или) проверки их состояния Управляющей компанией будет установлено, что прибор учета находится в исправном состоянии, в том числе пломбы на нем не повреждены, но имеются расхождения между показаниям проверяемого прибора учета (распределителей) и объемом коммунального ресурса, который был предъявлен Собственником Управляющей компании и использован Управляющей компанией при расчете размера платы за коммунальную услугу за предшествующий проверке расчетный период, то Управляющая компания обязана произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу и направить потребителю в сроки, установленные для оплаты коммунальных услуг за расчетный период, в котором исполнителем была проведена проверка, требование о внесении до начисленной платы за предоставленные Собственнику коммунальные услуги либо уведомление о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной Собственнику. Излишне уплаченные Собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

Перерасчет размера платы должен быть произведен исходя из снятых Управляющей компанией в ходе проверки показаний проверяемого прибора учета.

При этом, если Собственником не будет доказано иное, объем (количество) коммунального ресурса в размере выявленной разницы в показаниях считается потребленным Собственником в течение того расчетного периода, в котором исполнителем была проведена проверка.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Споры, возникающие между Сторонами в связи с исполнением Договора, Стороны будут стремиться урегулировать в претензионном порядке путем переговоров. Обязательный срок для рассмотрения претензии 20 (двадцать) календарных дней. В случае не достижения согласия между Сторонами путем переговоров, спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения собственности в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации.

5.3. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, обязан в соответствии с п.14 статьи 155 Жилищного Кодекса РФ уплатить Управляющей компании 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. Увеличение установленного в настоящей части размера пени не допускается.

5.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в помещении, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

5.5. Контроль за деятельностью Управляющей компанией в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, а также уполномоченными органами.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ.

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путём:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объёме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах;

- проверки объёмов, качества и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах;

- составления актов о нарушении условий договора;

- подачи в письменном виде жалоб, заявлений, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов, неисправностей с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее, чем из трёх человек, включая представителей Управляющей компании. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. Акт должен содержать: дату, время составления, характер нарушения, причины и последствия, описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъёмка), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и Собственника помещения.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника помещения, права которого нарушены. При отсутствии Собственника акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседей и др.). Акт составляется не менее, чем в двух экземплярах. Один экземпляр вручается Собственнику под роспись.

6.5. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

7.2. Расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. При расторжении Договора Стороны обязаны завершить все финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

7.4. Договор считается расторгнутым в случае ликвидации Управляющей компании или ее реорганизации при отсутствии правопреемника.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- б) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей соответствующего протокола решения общего собрания.

7.6. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

- 7.6.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой

Стороны о нежелании его продлевать.

7.6.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.2 настоящего Договора.

7.7. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.8. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.9. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

7.11. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.12. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.13. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Все споры, возникшие из условий Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Возмещение убытков, причиненных по вине одной из сторон настоящего договора, осуществляется за счет имущества виновной стороны.

9. ФОРС-МАЖОР.

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (Двух) календарных месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

10.1. Решение об организации Общего собрания собственников помещений Дома (далее – Общее собрание), а также повестка дня такого собрания по вопросам управления Домом принимается Управляющей компанией или по инициативе собственников помещений Дома. Очередное Общее собрание проводится не реже 1 раза в год.

10.2. Порядок проведения Общего собрания осуществляется в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения, сложившиеся с _____. Все дополнения и изменения к Договору заключаются Сторонами в письменном виде и подписываются уполномоченными на то лицами.

11.2. Договор заключается сроком на три месяца. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены Договором.

11.3. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

- № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома
- № 2 Перечень работ и (или) услуг по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме.
- № 3 сведения об установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборах учета в Помещении;

11.4. Договор заключен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

11.5. При подписании настоящего договора, а также изменений к нему, допускается использование факсимиле со стороны ООО «УК ПИРС».

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»	«Собственник»
<p>ООО «УК ПИРС» Юридический адрес: 628624, ХМАО-Югра, Тюменская область, г. Нижневартовск, ул. Северная,116, офис1001 Почтовый адрес: 628624, ХМАО-Югра, Тюменская область, г. Нижневартовск, ул. Северная,116, офис1001 р./с 40702810800100004538 Банк Филиал "Западно-Сибирский" Публичное акционерное общество «Ханты-Мансийский банк Открытие» к/с 30101810771620000782, БИК 047162812 ИНН 8603207514 КПП 860301001, ОГРН 1148603003064 тел. (3466) 65-09-83, 561-677,650-984 Сайт: ук-пирс.рф e-mail: uk-pirs@yandex.ru</p> <p>Генеральный директор _____/А.Н. Шипицкий /</p>	<p>_____</p> <p>Дата рождения: _____</p> <p>Зарегистрирован(а) по адресу: _____</p> <p>Паспорт: _____ № _____ выдан: _____</p> <p>Код подразделения: _____</p> <p>Тел. _____</p> <p>_____/_____/_____ /</p>