

**ДОГОВОР № 9/\_\_\_\_\_/2017**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Нижневартовск

«\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Настоящий Договор заключен на основании результатов общего собрания собственников многоквартирного дома (протокол общего собрания собственников помещения многоквартирного дома от \_\_\_\_\_ 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», действующий на основании свидетельства о государственной регистрации права № \_\_\_\_\_, 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, ул. проезд Восточный, д. 9, 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. проезд Восточный, д. 9.**

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,

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.

3.2.7. 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 строгом 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 26 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](mailto: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;

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 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.

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

## 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения, сложившиеся с \_\_\_\_\_ г.. 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 4070281800100004538 филиал «Западно-Сибирский» ПАО «ФК Открытие» к/с 30101810465777100812 БИК 047162812 ИНН 8603207514 КПП 860301001, ОГРН 1148603003064 тел. (3466) 65-09-83 (бух), 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>_____</p> <p>_____</p> <p>Дата рождения: _____ г.р.</p> <p>Зарегистрирован(а) по адресу: _____</p> <p>_____</p> <p>Паспорт: _____ № _____ выдан: _____</p> <p>_____</p> <p>Код подразделения: _____</p> <p>Тел. _____</p> <p>_____</p> <p>e-mail: _____</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>_____ / _____ /</p>