



ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Нижневартовск

«__» _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Пирс», именуемое в дальнейшем "УК Пирс", в лице Генерального директора Шильникова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин

паспорт серии _____ № _____ выдан _____ г.,

код подразделения _____, являющийся (-аяся, -еся) на основании Свидетельства о государственной регистрации права № _____ от «__» _____ 20__ года собственником (-ами) квартиры (помещения) № _____ в доме № _____ по ул. _____ в городе Нижневартовске, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. Многоквартирный дом – жилой дом № ____ по ул. _____ в г. Нижневартовске.

1.2. Собственники – физические/юридические лица, владеющие на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.

1.3. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее всем собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (далее - общее имущество).

1.4. Доля в праве общей долевой собственности - доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме; доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику.

1.5. Исполнители – организации различных форм собственности или индивидуальные предприниматели, на которые УК ПИРС на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам работ и услуг в рамках настоящего договора.

В отношениях с Исполнителем УК ПИРС действует от своего имени и за счет собственников помещений в доме. Ответственность перед Собственником за действия Исполнителя несет УК ПИРС.

1.6. Платежи – денежные средства, вносимые Собственниками в качестве платы за услуги и работы по настоящему договору.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. Платежные документы – документы, являющиеся основанием для внесения Собственниками платежей.

1.9. Расчетный период - один календарный месяц

1.10. Рабочие дни – дни с понедельника по пятницу, за исключением праздничных дней.

1.11. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

1.12. Управляющая компания (далее УК ПИРС) - организация (юридическое лицо), осуществляющая управление многоквартирными жилыми домами на основе возмездного договора с собственниками указанных домов

1.13. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом — помещением собственника является:

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру), т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), т.е. первый вентиль – общее имущество, а система далее — относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры), при отсутствии вентиля — по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов;
- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире), т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, включая прокладку (уплотнительное кольцо), относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы квартирного электросчетчика, расположенного в этажном щитке. т.е. автоматические выключатели в этажном электрощитке, квартирный электросчетчик, - общее имущество, а внутренняя

электропроводка с электрооборудованием— относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры).

1.14. Работы и услуги - комплекс мероприятий по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также по предоставлению коммунальных услуг указанные в Приложениях к настоящему договору.

1.15. Специальный счёт – счёт в банке, открытый в соответствии с Гражданским кодексом РФ, и особенностями, установленными Жилищным кодексом РФ на котором содержатся средства фонда капитального ремонта.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. По настоящему договору УК ПИРС обязуется по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного настоящим договором, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Перечень коммунальных услуг, подаваемых по настоящему договору: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту, выполняемых по настоящему договору, содержится в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, то перечень услуг и работ устанавливается в соответствии с Приложением № 5.

2.5. Состав общего имущества предусмотрен Приложением № 2 к настоящему договору.

2.6. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.7. Организация работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в пределах финансирования, предусмотренного настоящим договором.

2.8. Для оказания услуг по настоящему договору Собственники подписанием настоящего договора дают согласие на использование помещения в доме, являющегося общей долевой собственностью, в целях размещения сотрудников УК ПИРС, оказывающих услуги Собственникам по настоящему договору (для ведения приема собственников, размещения уборочного инвентаря и т.д.). Местонахождение такого (их) помещения (й), с указанием их площади, отражается на выкопировке из поэтажной экспликации.

2.9. Подписывая настоящий договор, Собственник помещения дает свое согласие УК ПИРС на обработку своих персональных данных, в частности данных, указанных Собственником в разделе «Реквизиты и подписи сторон», для целей, связанных с исполнением УК ПИРС принятых на себя обязательств по настоящему договору (оказание услуг по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, предоставление коммунальных услуг, осуществление деятельности по начислению платы за оказываемые услуги и иные виды деятельности, вытекающие из существа настоящего договора). В отношении персональных данных Собственника могут осуществляться следующие действия: сбор, запись, систематизация,

накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Собственник также согласен на передачу его персональных данных третьим лицам, привлеченным УК ПИРС в качестве подрядчиков для исполнения обязательств по настоящему договору. При этом ответственность перед Собственником за неразглашение указанными третьими лицами персональных данных Собственника несет УК ПИРС. Согласие на обработку персональных данных Собственника, а также на согласие Собственника на передачу персональных данных третьим лицам, привлеченным УК ПИРС для исполнения обязательств по настоящему договору, даются Собственником на весь срок действия настоящего договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Обязанности УК ПИРС:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты, определенной решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. В течение 5-ти дней с момента вступления настоящего договора в силу довести до сведения собственников информацию о своей организации с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителя, диспетчерских и аварийных служб.

3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества.

3.1.6. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

3.1.7. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета; по требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить Собственнику для ознакомления указанный журнал.

3.1.8. Производить в порядке, установленном настоящим договором расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.9. Заблаговременно в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ информировать собственников, путем размещения объявления на информационных стендах в подъездах, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

3.1.10. Информировать собственников путем размещения объявления в подъезде дома в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг. При этом УК ПИРС не несет ответственности за несвоевременное информирование собственников об авариях, в результате которых предоставление коммунальных услуг было ограничено или приостановлено, если соответствующая информация о таких авариях своевременно не предоставлена поставщиком

ресурсов в адрес УК ПИРС.

3.1.11. Производить непосредственно при обращении Собственника либо его уполномоченного представителя проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.12. По обращению Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего ущерб, причинённый имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.13. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику; перечень и периодичность работ и услуг по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей устанавливается Приложением № 1, в случае отсутствия решения собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год – Приложением № 3.

3.1.14. Устранять аварии, произошедшие на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в квартире Собственника.

3.1.15. Обеспечить наличие диспетчерской службы, прием заявок от Собственника на устранение аварий, произошедших на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в квартире Собственника. График работы и контактные телефоны диспетчерской службы разместить на информационных стендах в подъезде дома. Заблаговременно извещать Собственников о возможных изменениях графика работы, контактных номеров телефона и адреса расположения диспетчерской службы.

3.1.16. Осуществлять весенний и осенний осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан с составлением соответствующего акта;

3.1.17. Обеспечивать освещение помещений общего пользования, соблюдение температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования.

3.1.18. Выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.1.19. Обеспечить сбор и вывоз твердых бытовых отходов (ТБО), крупногабаритного мусора (КГМ). ТБО и КГМ образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме вывозятся при наличии заключённого с данными организациями и индивидуальными предпринимателями договоров на вывоз ТБО и КГМ.

3.1.20. Обеспечить условия соблюдения и принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.21. Выполнять работы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.22. Выполнять работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.23. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет деятельности по управлению многоквартирным домом и соответствующую бухгалтерскую

отчетность. Осуществлять прием и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом, документов о проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов.

3.1.24. Принимать участие в работе комиссий по установлению причин аварийных ситуаций в многоквартирном доме; направлять своего представителя для составления акта о причинении вреда общему имуществу или имуществу Собственника;

3.1.25. Представить в течение второго квартала года отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год; отчет предоставляется собственникам на годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме; в отчете указываются: общая сумма начисленных собственникам платежей, общая сумма оплаченных собственниками платежей, информация о задолженности собственников, информации о суммах, уплаченных поставщикам коммунальных услуг, информацию о поступивших заявлениях, жалобах и о мерах, принятых УК ПИРС по данным жалобам; иная информация, предусмотренная действующим законодательством.

3.1.26. Ежегодно в течение 3-х месяцев с момента окончания действия финансового года, представлять Собственникам предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на основании перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.1.27. Направлять своего представителя для участия в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.28. Осуществлять начисление платежей Собственнику за услуги по настоящему договору в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, за потребленные коммунальные услуги – в соответствие с показаниями приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

3.1.29. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.30. В случае принятия соответствующего решения Общим собранием собственников предоставлять в пользование от своего имени имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников помещений в многоквартирном доме; доходы, полученные по договорам о предоставлении в пользование общего имущества, расходовать в соответствие с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.31. По вопросам, связанным с обязательствами по настоящему договору, представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных органах власти и управления.

3.1.32. Вести учет обращений, заявлений, претензий собственников, в случае обоснованности претензий принимать меры для устранения выявленных недостатков.

3.1.33. Обеспечить прием и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета собственников по месту жительства или по месту пребывания в принадлежащих им помещениях многоквартирного дома путем заключения соответствующего договора со специализированной организацией, оказывающей соответствующие услуги.

3.1.34. Размещать на информационных стендах в подъездах домов информацию о технических характеристиках внутридомовых инженерных сетей, в целях недопущения превышения максимально допустимых нагрузок, а также информацию о проведении

плановых работ по обслуживанию МКД (техническое обслуживание, осмотры и т.п.) требующих временного отключения коммунальных ресурсов, а также информацию о проведении ремонтных и аварийно-восстановительных работ.

3.1.35. За 30 дней до окончания срока действия настоящего договора (в случае предварительного уведомления) передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.36. Размещать отчётность о деятельности по управлению МКД в сети интернет по адресу: **ук-пирс.рф**.

3.1.37 Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на содержание и благоустройство общего имущества, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.38. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

3.2. УК ПИРС имеет право:

3.2.1. Требовать внесения платы за услуги, оказанные по настоящему договору, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей УК ПИРС (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности, предусмотренной п. 3.3.8. настоящего договора.

3.2.4. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление Собственнику коммунальных услуг в случаях неисполнения Собственником обязанности по оплате оказанных коммунальных услуг и образования задолженности по оплате хотя бы 1 (одной) коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 (трёх) месячных размеров оплаты за коммунальную услугу, предварительно уведомив Собственника, согласно пункту 5.3 настоящего договора.

3.2.6. По согласованию с Собственником оказывать ему на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с прейскурантом УК ПИРС.

3.2.7. Привлекать для выполнения работ третьих лиц (Исполнителей) путём заключения договора субподряда, либо иного договора; при этом ответственным за их действия перед Собственником является УК ПИРС.

3.2.8. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.).

3.2.9. Использовать помещение в многоквартирном доме, являющееся общим имуществом, для размещения своих сотрудников, оказывающих услуги собственникам по настоящему договору (ведение приема собственников, размещение инвентаря, и т.д.), при

этом УК ПИРС обязано самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, потребленные в данном помещении.

3.2.10. На основании агентского договора привлекать специализированные организации 8 из 36 (платежных агентов, платежных субагентов, банковских платежных агентов) для оказания услуг по начислению платежей, изготовлению платежных документов, приему платежей.

3.2.11. Печатать рекламные материалы на оборотной стороне платежных документов, направляемых Собственнику для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размещение рекламных материалов в платежном документе производится с соблюдением норм закона касательно перечня сведений, подлежащих раскрытию в платежном документе и полноты данных сведений.

3.2.12. Являться, в случае принятия Собственниками на общем собрании такого решения, владельцем специального счёта, на котором содержатся средства Фонда капитального ремонта.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

3.3. Обязанности Собственника:

3.3.1. Предоставить УК ПИРС копию документа, подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме.

3.3.2. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме путем внесения платы по настоящему договору.

3.3.3. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу УК ПИРС, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.4. Сообщать УК ПИРС о выявленных им неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу УК ПИРС.

3.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.7. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав УК ПИРС о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.8. Допускать в заранее согласованное с УК ПИРС время в занимаемое помещение работников и представителей УК ПИРС (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей УК ПИРС (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.9. В заранее согласованное с УК ПИРС время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск сотрудников УК ПИРС для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.10. Информировать УК ПИРС об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты, когда произошли такие изменения.

3.3.11. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги; в случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги Собственник уплачивает УК ПИРС пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Собственника от внесения платы за коммунальные услуги; размер пени рассчитывается УК ПИРС в соответствии с п. 14. ст. 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации, который предусматривает, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.3.12. За свой счет обеспечить надлежащее содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, расположенного внутри помещения санитарного и иного оборудования, являющегося частной собственностью Собственника, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме; за свой счет обеспечить надлежащее обслуживание внутриквартирного оборудования и нести ответственность за его состояние.

3.3.13. Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по настоящему договору, а также за потребленные коммунальные ресурсы не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.14. При производстве ремонтных работ в принадлежащем ему помещении не нарушать целостность общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.15. Работы по переустройству помещения (т.е. связанные с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения) в помещении Собственника, а также работы по перепланировке помещения Собственника (т.е. изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения) производить в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства, соблюдая следующие условия:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

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

3.3.16. Работы по перепланировке помещения Собственника (т.е. изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения) производить в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

3.3.17. В случае изменения у Собственника сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, сообщить о них УК ПИРС в течение 5-ти дней с момента таких изменений.

3.3.18. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, имеющие установленные соответствующими нормативными актами технические паспорта и сертификаты.

3.3.19. При отсутствии Собственника и членов его семьи в помещении (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование третьим лицам, отъезд, болезнь и др.) Собственник уведомляет об этом УК ПИРС до своего отсутствия с указанием телефона контактного лица и/или адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.).

3.3.20. Ежемесячно, в период с 20 по 26 число каждого месяца сдавать в УК ПИРС показания приборов учета коммунальных услуг.

3.3.21. Не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования, систем вентиляции и трубопроводов, являющихся общим имуществом собственников помещений в доме, при отделке, ремонте и реконструкции своих помещений.

3.3.22 При отчуждении своего помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и т.д.) осуществить полностью расчет с УК ПИРС, уведомить УК ПИРС о заключении такого договора.

3.3.23. При пользовании водопроводом и канализацией соблюдать следующие правила, установленные Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», в том числе:

а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

3.3.24. Извещать УК ПИРС о льготах собственника и проживающих с ним лиц.

3.3.25. Содержать и эксплуатировать помещение и общее имущество в соответствии с установленными требованиями по тепловому режиму, санитарным нормам и правилам обеспечивающими безопасную эксплуатацию помещения и общего имущества.

3.3.26. Оформлять в установленном порядке письменное разрешение УК ПИРС на установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети, установку дополнительных секций и замену на другой тип приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а так же другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам.

3.3.27. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными Федеральными законами, постановлениями Правительства РФ, Госстроя РФ и настоящим договором.

3.4. Собственнику запрещается:

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем.

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения УК ПИРС.

3.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

3.4.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.5.2. Получать от УК ПИРС сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.5.3. Получать от УК ПИРС акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.5.4. Получать от УК ПИРС информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.5.5. Требовать от УК ПИРС возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственника (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.5.6. Требовать предъявления уполномоченными представителями УК ПИРС документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, когда обязательства УК ПИРС

выполняются непосредственно в помещении собственника.

3.5.7. Направлять в УК ПИРС письменные обращения по вопросам, связанным с настоящим договором, при этом собственник должен приложить копии документов, подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме.

3.5.8. Осуществить авансовый платеж за текущий месяц и более длительные периоды, подав в УК ПИРС заявление о предоставлении соответствующего платежного документа. УК ПИРС в данном случае по окончании расчетного периода осуществляет корректировку платы за коммунальные услуги исходя из данных о потреблении услуг.

3.5.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами российской федерации.

4. ПОРЯДОК ОБНАРУЖЕНИЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

4.1. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу УК ПИРС или иную службу, указанную УК ПИРС (далее - аварийно-диспетчерская служба).

4.2. Сообщение о непредоставлении коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

4.3. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. Эта отметка является основанием для признания УК ПИРС факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.4. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с Собственником точное время и дату установления факта непредоставления коммунальных услуг или проверки качества предоставления коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Собственником (или его представителем) и УК ПИРС (или его представителем).

4.5. В акте о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.6. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги.

4.7. В случае причинения УК ПИРС или третьими лицами ущерба имуществу Собственника или совместно проживающих с ним лиц, и (или) общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, УК ПИРС и Собственник (или его

представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен УК ПИРС и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 рабочих часов с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта Собственником (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами события.

5. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

5.1. УК ПИРС вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;

в) выявления факта несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

д) получения предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан;

5.2. УК ПИРС вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг предварительно уведомив об этом Собственника в случае проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления).

5.3. В случае неполной оплаты предоставленных собственнику коммунальных услуг, УК ПИРС вправе после предупреждения Собственника в письменной форме приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в следующем порядке:

а) УК ПИРС направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено или ограничено. Уведомление доводится до сведения Собственника путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом по указанному им почтовому адресу;

б) в случае непогашения образовавшейся задолженности по истечении 1 месяца со дня направления предупреждения (уведомления), указанного в пп. «а» п. 5.3., УК ПИРС имеет право приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, за исключением

отопления, холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку или направления по почте заказным письмом по указанному им почтовому адресу.

5.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 3 рабочих дней с момента устранения причин, указанных в пунктах

5.5. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) УК ПИРС вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи Собственнику отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

5.6. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не могут квалифицироваться как действия, направленные на расторжение настоящего договора.

6. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Стоимость работ и услуг по настоящему договору устанавливается на основе Приложения №3, в соответствии с долей каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая высчитывается пропорционально площади занимаемого Собственником помещения. Размер платы Собственника по настоящему договору на момент его заключения определен Приложением № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

6.2. Плата по настоящему договору за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в установленном законом порядке.

6.4. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны УК ПИРС Собственнику, определяется в соответствии с прейскурантом УК ПИРС. Услуги оказываются на основании заявления собственника. По желанию Собственника необходимые ему услуги могут быть оказаны сторонней организацией.

6.5. Собственник вносит платежи на расчетный счет УК ПИРС не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представленных УК ПИРС.

6.6. Не использование Собственником принадлежащего ему жилого помещения не является основанием невнесения платежей по настоящему договору либо освобождения от их уплаты. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.7. Размер платы за управление, содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое

проводится в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, путем утверждения Приложения 3. Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок один год.

6.8. По истечении одного года размер платы по настоящему договору за управление, содержание и ремонт подлежит пересмотру в вышеуказанном порядке, путем утверждения Приложения №3 в новой редакции.

6.9. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, то начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется в соответствии со ставкой платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной органом местного самоуправления. В данном случае УК ПИРС выполняет работы и услуги в объеме и с периодичностью, предусмотренной Приложением № 5 к настоящему договору.

6.10. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

7. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

7.1. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Собственник помещений вправе:

а) получать от ответственных лиц УК ПИРС информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения за свой счет соответствующей экспертизы) с составлением актов осмотра с участием представителя УК ПИРС.

в) требовать от ответственных лиц УК ПИРС устранения выявленных дефектов в услугах, оказываемых по настоящему договору, осуществлять проверку их устранения с составлением соответствующего акта.

г) участвовать в проведении осмотров общего имущества, приемке выполненных работ Исполнителями; для участия в работе комиссии Собственник подает письменное заявление в УК ПИРС.

7.3. УК ПИРС отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

7.4. Не допускается изменение размера платы по настоящему договору, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, подтвержденных документально.

7.5. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

7.6. Акт о нарушении качества или превышении установленной продолжительности

перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном настоящим договором.

7.7. Собственник в течение месяца с момента получения годового отчета УК ПИРС вправе путем подачи письменного заявления обратиться в УК ПИРС для ознакомления с документацией, относящейся к управлению многоквартирным домом; при этом Собственник вправе за свой счет самостоятельно снимать копии с этих документов.

8. СОЗЫВ И ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Решение о времени и месте проведения ежегодного общего собрания собственников помещений в доме принимает инициатор собрания.

8.3. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

9.1. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

9.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.3. УК ПИРС несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в случае если ущерб явился следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения УК ПИРС своих обязательств по настоящему договору. УК ПИРС не несет ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, третьим лицам в случае приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг в порядке установленном п.п. 5.1 – 5.3 настоящего договора.

9.4. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его имуществу, а также имуществу третьих лиц в результате аварий на внутриквартирном оборудовании, расположенного в помещении собственника и не являющегося общим имуществом дома.

9.5. Стороны не несут ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия и любых других событий чрезвычайного характера, находящихся вне контроля Сторон, предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности, и возникших после подписания Договора.

9.6. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, обязана в течение 3 (трех) дней с момента наступления таких обстоятельств надлежащим образом письменно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств путем размещения объявления на стенде в подъезде.

9.7. Обязанность доказать возникновение обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, утверждающей, что наличие обстоятельств непреодолимой силы препятствует исполнению ее обязательств по Договору.

10. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор расторгается досрочно в порядке и на условиях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

10.2. Настоящий договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке в случае отчуждения принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме на основании договора купли-продажи, мены, дарения или по другим основаниям, предусмотренным законом.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует 5 лет.

11.2. Если не менее, чем за 30 календарных дней до окончания срока действия данного договора Собственник не уведомляет УК ПИРС о намерении расторгнуть данный договор, а общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не принимает решения о смене управляющей организации, либо избрании иной формы управления домом, то договор считается автоматически пролонгированным на тех же условиях на срок 5 лет.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Споры по настоящему договору разрешаются сторонами в претензионном порядке, срок ответа на претензию – 30 дней, если иной срок рассмотрения не предусмотрен нормами действующего законодательства. При не урегулировании в претензионном порядке споры передаются на рассмотрение суда по месту нахождения многоквартирного дома.

12.2. Аварийно-диспетчерская служба УК ПИРС (круглосуточно): г. Нижневартовск, ул. Индустриальная 32, ЗПУ, панель № 17, тел. **650-732**.

12.3. Контактное лицо Собственника для связи в экстренных случаях:

12.4. Сведения об УК ПИРС:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «ПИРС».

Сокращенное наименование – ООО «УК ПИРС»

12.5. При подписании настоящего договора, а также изменений к нему, допускается использование факсимиле со стороны УК ПИРС.

12.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

12.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 – «Перечень услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества».

Приложение № 2 – «Состав общего имущества».

Приложение №3 – «Стоимость услуг и работ».

Приложение №4 – «Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации».

Приложение №5 – «Перечень услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых за плату в размере, установленном органом местного самоуправления».

Приложение №6 – «Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд».

Перечень услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества

Таблица 1

Формирование заказа на работы по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту Объекта и на поставку коммунальных услуг

№ п.п	Услуга	Условия оказания услуги
1.	Документальное оформление управленческих решений в сфере эксплуатации и ремонта Объекта; организация документооборота; упорядочение и хранение исполненной документации	Непрерывно
2.	Анализ состояния находящегося в управлении Объекта, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания. Ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам Объекта	Непрерывно
3.	Помощь в разработке требований по качеству содержания и ремонта Объекта, планирование работ по текущему ремонту и модернизации Объекта. Составление перечня требуемых работ по технической эксплуатации, текущему ремонту Объекта	По мере необходимости при обращении собственника
4.	Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов, в том числе допущенных при строительстве и проектировании Объекта	В случае обнаружения дефектов собственником или Исполнителем

Таблица 2

Основные работы и контроль за техническим состоянием и использованием Объекта, предоставлением коммунальных и иных услуг

№ п.п.	Услуга	Условия оказания услуги
1.	Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией, и текущим ремонтом Объекта подрядными/субподрядными организациями	По мере необходимости при обращении собственника
2.	Контроль и обеспечение работ по подготовке Объекта к сезонным условиям эксплуатации	2 раза в год
	1. Крыша	4 раза в год
	2. Кирпичные конструкции и наружная отделка	12 раз в год
	3. Железобетонные конструкции	12 раз в год
	4. Стальные конструктивные элементы	12 раз в год
	5. Оконные системы	12 раз в год
	6. Дверные группы	12 раз в год
	7. Асфальтовое покрытие	6 раз в год
	8. Газоны и зеленые насаждения	6 раз в год
	9. Вентиляционная система	1 раз в год
	10. Внутренняя отделка мест общего пользования	12 раз в год
	11. Подвальные и чердачные помещения	12 раз в год
	12. Полы	4 раза в год
	13. Перила и ограждающие решетки на окнах, лестничных клетках	12 раз в год

№ п.п.	Услуга	Условия оказания услуги
	Инженерное, тепловое и сантехническое оборудование	
	Система холодного водоснабжения:	
	1. Водомерных узел (контроль работы, снятие показаний)	12 раз в год
	2. Вводные задвижки	12 раз в год
	3. Запорная арматура (постоячная и внутрисистемная)	12 раз в год
	4. Дренажные устройства	12 раз в год
	5. Поливочная система	1 раз в год
	6. Насосы повышающие	12 раз в год
	Система горячего водоснабжения	
	1. Бойлер	6 раз в год
	2. Приборы учета	12 раз в год
	3. Вводные задвижки	12 раз в год
	4. Запорная арматура (стоячная и внутрисистемная)	12 раз в год
	5. Повышающие насосы	12 раз в год
	6. Изоляция трубопроводов	12 раз в год
	Канализационная система:	
	1. Контроль герметичности системы и ее проектных уклонов	12 раз в год
	2. Дренажная система	12 раз в год
	3. Водосточная система	1 раз в год
	4. Откачивающие насосы	12 раз в год
	Система центрального отопления:	
	1. Тепловой узел, контроль состояния	12 раз в год
	2. Магистральные трубопроводы	6 раз в год
	3. Разводящие трубопроводы	6 раз в год
	4. Запорная стоячная арматура	6 раз в год
	5. Регулировочная арматура	6 раз в год
	6. Дроссельные устройства	2 раза в год
	7. Гидропневмопромывка системы	1 раз в год
	8. Контроль герметичности системы	2 раза в год
	9. Контроль тепловых параметров в отопительный сезон	Ежемесячно в отопительный период
	10. Регулировка системы	2 раза в год
	11. Консервация системы на летний период	1 раз в год
	12. Запуск системы в отопительный сезон	1 раз в год
	Электрооборудование:	
	1. Профосмотр вводных устройств	12 раз в год
	2. Профосмотр этажных щитов	12 раз в год
	3. Профосмотр электрощитовой	12 раз в год
	4. Освещение МОП	12 раз в год
	5. Уличное освещение	12 раз в год
	7. Снятие показаний по расходу тепловой энергии, обработка данных, составление отчетов	12 раз в год
	8. Снятие показаний потребленной эл. энергии, ХВС, ГВС по офисным помещениям с последующей обработкой данных	12 раз в год

№ п.п.	Услуга	Условия оказания услуги
	9.Согласование договорных величин потребления эл. энергии на год	1 раз в год
	10. Организация готовности объектов к отопительному сезону (акты включения, акты финансовой готовности, допуска узла коммерческого учета)	1 раз в год
	11.Организация поверки приборов учета тепловой и электроэнергии	По срокам поверки
	12. Снятие, установка, организация ремонта, замены вышедших из строя приборов учета тепловой и эл. энергии	По мере необходимости
	13.Ежемесячное снятие показаний квартирных счетчиков эл.энергии, ХВС, ГВС	12 раз в год
	Работы по текущему ремонту инженерного оборудования, элементов отделки зданий и благоустройства территории:	
	1.Проф. чистка канализационных лежаков	1 раз в год
	2.Восстановление нарушенной изоляции и окраски трубопроводов	При обнаружении в течении 1.месяца
	3.Очистка задвижек от накипи и отложений	При обнаружении в течении 1 недели
	4. Испытание задвижек на открытие-закрытие	4 раза в год
	5. Набивка сальников и запорной арматуры	2 раза в год
	6. Очистка ливнеприемных воронок	2 раза в год
	7. Открытие вентиляционных продухов	2 раза в год
	8.Мелкий слесарный ремонт замков и мет. дверей в подвальные, машинные и чердачные помещения, детских качелей, заборов, перил, скамеек, ворот и пр.	По заявкам в течении 1 недели
	9.Консервация и пуск в работу поливочной системы	2 раз в год
	10.Прочистка вентиляционных каналов	По заявкам в течении месяца
	11. Уплотнение стыков канализационных трубопроводов	2 раза в год
	12.Окраска металлических элементов кровли, дверей, перил, ограждений	1 раз в год
	13.Протяжка контактов в электrorаспределительных устройствах	4 раза в год
	14.Смена разбитых и перегоревших электролампочек	По мере необходимости
	15.Смена и ремонт выключателей в МОП	По заявкам в течении 7 дней
	16.Мелкий ремонт электропроводки	По заявкам в течении 7 дней
	17.Очистка электроустройств от пыли.	12 раз в год
	18.Удаление снега и наледи с ливневых устройств на кровле	По мере образования в течении суток
	19.Очистка кровли от мусора, листьев, грязи	6 раз в год
	20.Регулировка дверных доводчиков	По заявкам
	21.Ремонт малых архитектурных форм при подготовке к летнему сезону	Ежемесячно
	22. Регулировка и обслуживание алюминиевых конструкций входных групп	1 раз в год
	23. Мелкий ремонт полового покрытия в МОП (бетонирование, замена плитки до 1м2)	По заявкам в течении 1 месяца

№ п.п.	Услуга	Условия оказания услуги
	24. Восстановление разбитых стекол в дверях МОП в холодное время года	В течении недели-закрывте контура. В течении месяца—стекло или П/карбонат
	25. Восстановление разбитых стеклопакетов в окнах и входных группах	В течении суток—закрывте контура. В течении месяца—стеклопакет.
	26. Замена изношенного доводчика на входной группе	По заявкам в течении 2 недель
	27. Замена изношенного доводчика на этажах	По заявкам в течении месяца
	28. Восстановление украденного доводчика на этажах	По заявкам в течении 3 месяцев
	29. Аварийное обслуживание: телефон диспетчера 650-732	Круглосуточно
	Лифтовое хозяйство:	
	1. Обеспечение безопасной эксплуатации лифтов в соответствии с их назначением и грузоподъемностью	Постоянно
	2. Осмотр и проверка исправного состояния лифта	Постоянно
	3. Обеспечение диспетчерской связи лифта	Постоянно
	4. Немедленное принятие мер при выявлении неисправностей лифтов	При обнаружении
2.4.	Состав работ по уборке мест общего пользования и придомовой территории (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время. В праздничные дни по отдельному графику):	
	1. Уборка территории с твердым покрытием в летний период	6 раз в неделю
	2. Уборка случайного мусора с газона	6 раз в неделю
	3. Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
	4. Стрижка газонов и вывоз скошенной травы	4 раза в сезон
	5. Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	6. Очистка отмостки от поросли	2 раза в сезон
	7. Влажная протирка урн в теплое время	1 раз в месяц
	8. Протирка скамеек около подъездов	1 раз в месяц
	9. Полив зеленых насаждений в рабочие дни	По мере необходимости
	10. Сдвигка и подметание наметов снега при отсутствии снегопадов на тротуарах	5 раз в неделю
	11. Сдвигка и подметание наметов снега при отсутствии снегопадов на проезжей части дворов при условии постоянного запрета на парковку автотранспорта во дворе	5 раз в неделю
	12. Сдвигка снега при снегопаде с тротуаров на газоны	Постоянно в рабочие дни и рабочее время
	13. Очистка тротуаров «под скребок» от снега	2 раза в месяц
	14. При гололеде подсыпка скользких участков песком	По мере необходимости
	15. Сдвигка снега при снегопаде с проезжей части дворов на газоны при условии постоянного запрета на парковку автотранспорта во дворе	Постоянно в рабочие дни и рабочее время
	16. Складирование убранный снег и наледи в кучи на территории двора	По мере необходимости
	17. Ручной подбор при работе снегоуборочной техники во дворе	По мере необходимости

№ п.п.	Услуга	Условия оказания услуги
	18.Очистка отмосток от снега в весеннем периоде	1 раз в год
	19.Влажная протирка стен кабины лифта	5 раз в неделю
	20.Протирка дверей кабины лифта	5 раз в неделю
	21.Протирка входной группы	5 раз в неделю
	22.Протирка почтовых ящиков снаружи	5 раз в неделю
	23.Протирка радиаторов отопления снаружи на 1 этаже	5 раз в неделю
	24.Протирка радиаторов отопления снаружи на последующих этажах	1 раз в месяц
	25.Протирка перил	1 раз в месяц
	26.Подметание лифтовых и этажных холлов, лестничных маршей со 2 эт. и переходных лоджий (при наличии)	1 раз в неделю
	27.Протирка плафонов	1 раз в квартал
	28.Мытье полов кабин лифтов	5 раз в неделю
	29.Мытье окон с внутренней стороны	2 раза в год
	30.Мытье лифтового и этажного холла первого этажа для зданий, более 10 этажей	5 раз в неделю
	31.Мытье лифтового и этажного холла первого и второго этажей для зданий, до 10 этажей	5 раз в неделю
	32.Мытье лифтовых и этажных холлов с 3 этажа для зданий, до 10 этажей	1 раз в неделю
5.	Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг по технической эксплуатации Объекта, его текущему ремонту, по договорам, заключенным УК ПИРС с третьими лицами. Приемка произведенных работ и услуг согласно заключенным договорам, актирование выполненных работ, актирование фактов невыполнения соответствующих договорных обязательств.	По мере необходимости при обращении собственника
6.	Прием и регистрация платных заявок Собственников, Пользователей помещений Объекта, ведение учета таких работ; составление перечня необходимых работ, согласование их производства другими организациями.	При обращении Собственников, Пользователей помещений Объекта
7.	Проверка соблюдения Собственниками, Пользователями помещений в Объекте своих обязательств, установленных действующими нормативно-правовыми актами и договорами.	При обращении его собственника
8.	Предоставление специалистов, указанных в договоре, для эксплуатации особо опасных объектов жилого дома – специалистов по эксплуатации электрохозяйства, теплового хозяйства, лифтового хозяйства, газового хозяйства.	Непрерывно

Таблица 3

Диспетчерское обслуживание

№ п.п.	Услуга	Условия оказания услуги
1.	Прием и регистрация заявок Собственников, Пользователей помещений Объекта, выяснение их причин и характера. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации	При обращении Собственников, Пользователей помещений Объекта
2	Осуществление связи с городскими аварийными службами по вопросам, отнесенным к их компетенции, оперативный контроль за ходом ликвидации аварий, предупреждение нарушений хода выполнения работ	Непрерывно

Финансовое обеспечение заказа на работы при обращении Собственников, Пользователей помещений Объекта по технической эксплуатации, текущему ремонту Объекта и на поставку коммунальных услуг

№ п.п.	Услуга	Условия оказания услуги
1.	Претензионная работа с Собственниками, Пользователями помещений Объекта по ликвидации задолженности по оплате коммунальных и иных услуг (направление претензий о необходимости погашения задолженности по оплате соответствующих услуг), выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений о дальнейшем способах ликвидации задолженности в отношении каждого Собственника. Пользователя помещений Объекта	1 раз в месяц
2.	Подготовка документов для расчетов с подрядными и субподрядными организациями за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами приёмки выполненных работ и поставленных услуг	Непрерывно
3	Подготовка решений о применении финансовых санкций к подрядным, субподрядным организациям, осуществляющим работы по технической эксплуатации, текущему ремонту Объекта и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами	По мере необходимости при обращении собственников
4.	Разработка предложений по эффективному использованию нежилых помещений, являющихся общедолевой собственностью собственников помещений в Объекте, и земельных участков в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния Объекта	По мере необходимости при принятии такого решения в соответствие с нормами действующего законодательства
5.	Разработка предложений по корректировке экономически обоснованных расценок на техническую эксплуатацию, текущий ремонт Объекта, подготовка материалов по указанным расценкам для утверждения общим собранием Собственников	По мере необходимости
6.	Определение размера и начисление платежей за коммунальные и иные услуги Собственникам, Пользователям помещений Объекта с учетом права на льготы	Непрерывно
7.	Оформление платежных документов Собственникам, Пользователям помещений Объекта для оплаты коммунальных и иных услуг	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за расчетным
8.	Проведение перерасчета платежей за коммунальные и иные услуги: - при изменении расценок на соответствующие услуги; - при изменении площади помещения, занимаемого Собственником, Пользователем, установленного соответствующим документом; - при введении законодательством дополнительных льгот или их отмене; - в иных, установленных законодательством случаях	При обращении Собственника, Пользователя помещения, в случаях, установленных действующим законодательством
9.	Рассмотрение жалоб и заявлений Собственников, Пользователей помещений Объекта по вопросам, связанным с начислением платы за коммунальные и иные услуги, применение соответствующих мер	При обращении Собственника, Пользователя помещения
10.	Создание и ведение базы данных по лицевым счетам и карточкам учёта Собственников и Пользователей помещений в Объекте по вопросам оплаты коммунальных и иных услуг. Учет и анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков, выявление Собственников, Пользователей помещений в Объекте, имеющих задолженность по платежам за коммунальные и иные услуги	Непрерывно

11	Начисление финансовых санкций (пени, штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами и др.) при нарушении Собственниками, Пользователями помещений в Объекте сроков внесения платежей за коммунальные и иные услуги	По мере необходимости при обращении Заказчика
12	Ведение учета убытков, возникающих у УК ПИРС по Объекту в связи с предоставлением Собственникам, Пользователям помещений в Объекте льгот, предусмотренных действующим законодательством	Непрерывно
13	Подготовка и оформление документов для компенсации убытков, возникающих в связи с предоставлением льгот, предусмотренных действующим законодательством, направление указанных документов для возмещения в соответствующие финансовые органы	Непрерывно

Таблица 5

Юридическое обеспечение деятельности по технической эксплуатации, текущему ремонту Объекта

№ п.п.	Услуга	Условия оказания услуги
1.	Разработка и юридическое сопровождение заключения договоров от имени УК ПИРС с организациями, обслуживающими Объект, и поставщиками коммунальных услуг. Юридическое оформление договоров, обеспечение законности, проверка соответствия действующему законодательству, приказам, инструкциям, положениям и другим документам правового характера, имеющим отношение к технической эксплуатации и ремонту жилищного фонда (разработка протоколов разногласий, протоколов согласования разногласий, проектов договоров)	По мере поступления договоров, либо при принятии такого решения в установленном законом порядке
2.	Подготовка писем, претензий, в случае неисполнения контрагентами УК ПИРС договорных обязательств, связанных с производством работ и услуг на Объекте	По мере необходимости
3.	Юридическое сопровождение заключения договоров с Собственниками, Пользователями помещений Объекта за коммунальные и иные услуги со специализированными организациями	По мере необходимости
4.	Рассмотрение предложений, жалоб, заявлений Пользователей, Собственников помещений в адрес УК ПИРС по вопросам, связанным с предметом договора на оказание услуг по управлению, эксплуатации и коммунальным услугам	По мере обращений
5.	Подготовка документов, необходимых для проведения общего собрания Собственников (направление уведомлений о проведении общего собрания, подготовка листов голосования, подведение его итогов)	1 раз в календарный год

Таблица 6

Состав общего имущества

Вид общего имущества	Состав общего имущества
1. Помещения общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> - межквартирные лестничные площадки, - лестницы, - общие коридоры, холлы - лифтовые и иные шахты, - машинные отделения, - технические этажи, - технические подвалы, - венткамеры, - технические помещения (коллекторные), - помещения младшего обслуживающего персонала, - электрощитовые, - мусорокамеры.
2. Крыши	крыши многоквартирного дома
3. Конструкции:	
3.1. Ограждающие несущие конструкции	<ul style="list-style-type: none"> - фундаменты, - несущие стены, - плиты перекрытий, - балконные и иные плиты, - несущие колонны, - иные ограждающие несущие конструкции
3.2. Ограждающие Ненесущие конструкции	<ul style="list-style-type: none"> - оконные блоки помещений общего пользования - двери помещений общего пользования, - ограждения лестниц, - парапеты, - иные ограждающие ненесущие конструкции.
4. Инженерное оборудование, сети:	
4.1. Холодного, горячего водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> - трубопроводы от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в жилых или нежилых помещениях, - общедомовые отключающие устройства, - коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды, - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях , - первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
4.2. Канализации (водоотведения)	<ul style="list-style-type: none"> - от внешней границы до места соединения стояка и ответвления от стояка, предназначенного для водоотведения из жилого или нежилого помещения, исключая уплотнитель в указанном соединении, - санитарно-техническое оборудование, предназначенное для водоотведения, расположенное в помещениях общего пользования

4.3. Центрального отопления	<ul style="list-style-type: none"> - трубопроводы от внешней границы, - обогревающие элементы в местах общего пользования, - регулирующая и запорная арматура, - коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, - другое оборудование, расположенное на этих сетях
4.4. Электроснабжения	<ul style="list-style-type: none"> - вводные шкафы, - вводно-распределительные устройства, - аппаратура защиты, контроля и управления, - коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, - этажные щитки и шкафы, - осветительные установки помещений общего пользования, - электрические установки систем дымоудаления, - сети (кабели) от внешней границы до отходящих клемм индивидуальных приборов учета электрической энергии в этажных щитках. - другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.
4.5. Иное инженерное оборудование	<ul style="list-style-type: none"> - насосная станция, - индивидуальные тепловые пункты, - системы вентиляции, - системы внутреннего водостока, - системы автоматической пожарной сигнализации, - автоматические системы противодымной защиты, - системы оповещения людей о пожаре (кроме автономных извещателей, установленных в помещении собственника, если таковое имеется); - автоматические системы пожаротушения, - системы молниезащиты, - пожарные щиты, - системы автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, - лифты, - системы лифтовой и диспетчерской связи, - другое инженерное оборудование;
5. Внешнее благоустройство	<ul style="list-style-type: none"> - асфальтовые проезды и автостоянки, -асфальтовые тротуары, -асфальтовые отмостки, -тротуары, покрытые тротуарным бетонным камнем, - площадки для игровых, физкультурных, хозяйственных целей с установленными на них малыми архитектурными формами -газоны с высаженным кустарником

Таблица 7

Услуги и тарифы

№ п/п	Наименование услуги	Цена (руб.)				Ед. изм.
		Жилой дом свыше 6 этажей, но не выше 10 этаже	Примечание	Жилой дом свыше 10 этажей	Примечание	
1.	Управление многоквартирными домами	5,02		5,02		за 1 кв.м. общ.пл.
2.	Содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, в том числе:	29,00		31,70		за 1 кв.м. общ.пл.
2.1.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка лестничных клеток, мусоропроводов и прилегающей территории	13,07		13,51		за 1 кв.м. общ.пл.
2.2.	Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	0,08		0,08		за 1 кв.м. общ.пл.
2.3.	Благоустройство придомовой территории	0,36		0,36		за 1 кв.м. общ.пл.
2.4.	Содержание и техническое обслуживание конструктивных элементов (фасада, крыши, подвалов и др.)	4,52		4,52		за 1 кв.м. общ.пл.
2.5.	Содержание и техническое обслуживание внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации	3,40		3,80		за 1 кв.м. общ.пл.
2.6.	Содержание и техническое обслуживание внутридомовых систем электроснабжения	3,91		3,45		за 1 кв.м. общ.пл.
2.7.	Текущий ремонт общего имущества	1,98		2,04		за 1 кв.м. общ.пл.
2.8.	Содержание, техническое обслуживание и госповерка общедомовых узлов учета (в т.ч. электроэнергии и водоснабжения) и индивидуального теплового пункта	1,68		1,68		за 1 кв.м. общ.пл.

2.9.	Содержание и техническое обслуживание систем пожарной автоматики и дымоудаления	-		2,26		за 1 кв.м. общ.пл.
3.	Утилизация, обезвреживание и захоронение твердых бытовых отходов, оказываемые организациями коммунального хозяйства	13,44		13,44		с 1-го прож.
4.	Вывоз твердых бытовых отходов	1,63		1,63		за 1 кв.м. общ.пл.
5.	Электроэнергия					
	по нормативу (при отсутствии приборов учета)	1,58	Норматив 108 кВт/час чел. в месяц	1,58	Норматив 108 кВт/час чел. в месяц	кВт/час
	основная (с 07.00-23.00)	1,58		1,58		кВт/час
	льготная (с 23.00-07.00)	0,79		0,79		кВт/час
6.	Содержание и техническое обслуживание лифтов без учета затрат по электроэнергии	8,46		11,33		за 1 кв.м. общ.пл.
7.	Отопление при наличии ИПУ с КОДПУ	1165,65		1165,65		за Гкал
8.	Горячее водоснабжение при наличии ИПУ с КОДПУ	113,28	Норматив 3,418 куб.м за 1-го чел. в месяц	113,28	Норматив 3,418 куб.м за 1-го чел. в месяц	за 1 куб воды
9.	Холодное водоснабжение при наличии ИПУ с КОДПУ	29,39	Норматив 3,901 куб.м за 1-го чел. в месяц	29,39	Норматив 3,901 куб.м за 1-го чел. в месяц	за 1 куб воды
10.	Водоотведение	30,11	Норматив 7,319 куб.м за 1-го чел. в месяц	30,11	Норматив 7,319 куб.м за 1-го чел. в месяц	за 1 куб воды

Сокращения: ИПУ — индивидуальный прибор учета, КОДПУ — коллективный общедомовой прибор учета.

Примечание: Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в установленном законом порядке

Таблица 8

Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения — в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее — Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается (СанПиН)	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора ¹ : в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 Мпа (6 кгс/кв. см);	Отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы,

у водоразборных колонок - не менее 0,1 Мпа (1 кгс/кв. см)		определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4.Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали — 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5.Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке требованиям законодательства Российской Федерации о регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) ²	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) — не более чем на 3 °С	за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением №2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду

6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) ¹	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года ³	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы

	питания ⁴ ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Отопление⁵		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течении отопительного периода ⁶	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха : в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92)- 31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22 °C); в других помещениях — в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении,

<p>кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 Мпа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами- не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>		<p>отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества(независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
--	--	--

¹ Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

² Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

³ Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

⁴ Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

⁵ Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

⁶ В случае применения пункта 14 настоящего приложения пункт 15 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

⁷ Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Таблица 9

Перечень услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых за плату в размере, установленном органом местного самоуправления

I. Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения
II Начисление платы за коммунальные услуги и содержание жилья	1 раз в месяц
III. Вывоз КГМ	По мере необходимости
IV. Вывоз ТБО	7 раз в неделю
V. Паспортное обслуживание	Постоянно
VI. Содержание придомовой территории:	
1.Уборка территории объекта с твердым покрытием в летний период	2 раза в неделю
2.Уборка случайного мусора с газона	2 раза в неделю
3.Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
4.Стрижка газонов	3 раза в сезон
5.Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
6.Сдвигка и подметание наметов снега при отсутствии снегопадов	2 раза в неделю
7.Сдвигка снега при снегопаде с пешеходных зон на газоны	По мере необходимости в рабочие дни
8.Очистка пешеходных зон «под скребок» от снега	1 раз в месяц
9.При гололеде подсыпка скользких участков песком	По мере необходимости
VII. Содержание приборов учета:	
1. Проведение поверочных работ	1 раз в год - датчики давления и температуры; 1 раз в 3 года — расходомеры; 1 раз в 5 лет - тепловычислители и счетчики ХВС и ГВС (турбинные)
2. Проведение ремонтных работ	По мере необходимости
3. Снятие и учет показаний с приборов учета	1 раз в месяц
4. Сдача отчетов по показаниям в ЭСО	1 раз в месяц
VIII. Техническое обслуживание лифтового оборудования:	
1.Осмотры лифтов, устранение неисправности лифтов, возникшим по техническим причинам	По мере необходимости
2.Подготовка лифтов к техническому освидетельствованию	1 раз в год
IX. Техническое обслуживание внутр. инж. оборудования и строительных конструкций:	
1.Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
2.Расконсервирование и консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год
3. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в зависимости от времени года
4.Ремонт, регулировка, промывка, испытание, систем центрального отопления, промывка теплообменников, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий.	1 раз в год
5.Ремонт малых архитектурных форм	1 раз в год (весна-лето)
6.Ремонт и регулировка входных дверей и доводчиков	1 раз в квартал

7.Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, пожаротушения, электротехнических устройств	Проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 раз в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год
8.Очистка чердаков и подвалов от мусора (по необходимости)	1 раз в год
9.Профилактическая прочистка канализационных лежаков по подвалу	1 раз в квартал
10.Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, мелкий ремонт электрооборудования и электропроводки и др.)	По мере необходимости но не чаще 1 раза в неделю
11.Очистка и опрессовка бойлеров, системы горячего водоснабжения (при наличии)	1 раз в год
12.Дератизация контейнерной площадки и подвала	1 раз в год
13.Очистка кровли от снега, наледи, сосулек (скатные кровли на зданиях до 5 этажей)	1 раз в год
14.Дезинсекция подвала и чердака	По необходимости но не чаще 1 раза в год
XI. Работа по взысканию дебиторской задолженности	1 раз в месяц
XII. Содержание мест общего пользования (МОП):	
1.Влажная протирка стен кабины лифта	4 раза в месяц
2.Протирка дверей кабины лифта	4 раза в месяц
3.Протирка входной группы	5 раз в неделю
4.Протирка почтовых ящиков снаружи	1 раз в месяц
5.Протирка радиаторов отопления снаружи	2 раза в год
6.Протирка деревянных перил	1 раз в месяц
7.Подметание лифтовых и этажных холлов, лестничных маршей со 2 эт и переходных лоджий (при наличии)	2 раза в месяц
8. Притирка плафонов	2 раза в год
9.Мытье полов кабин лифтов	5 раз в неделю
10.Мытье окон с внутренней стороны	2 раза в год
11.Мытье лифтового и этажного холла первого этажа для зданий, более 10 этажей	5 раз в неделю
12.Мытье лифтового и этажного холла первого и второго этажей для зданий, до 10 этажей	5 раз в неделю
13.Мытье лифтовых и этажных холлов с 3 этажа для зданий, до 10 этажей	1 раз в месяц
14.Мытье лифтовых и этажных холлов со 2 этажа для зданий, более 10 этажей	1 раз в месяц
XIII. Управление жилищным фондом:	
1. Ведение приемов	1 раз в месяц
2. Рассмотрение и ответы на жалобы, просьбы, заявления и обращения собственников	постоянно
3. Ведение архива документации по дому	постоянно
4.Сезонные осмотры объекта	2 раза в год
5. Внеплановые осмотры объекта и помещений по заявлениям собственников	По мере необходимости в рабочие дни и время
6. Работа с поставщиками КУ по заявлениям собственников по качеству и стоимости предоставленных КУ	постоянно
7. Работа со сторонними организациями для обеспечения эксплуатации и содержания объекта	постоянно
8.Работа с органами государственного и муниципального управления по жалобам и обращениям собственников, в связи с плановыми и внеплановыми проверками объекта и организации	постоянно

ПОДПИСИ СТОРОН

УК ПИРС

Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания Пирс»
Юридический адрес: 628611,
ХМАО-Югра, Тюменская область,
г. Нижневартовск, ул. Ленина 28, кв. 67
Почтовый адрес: 628624, ХМАО-Югра,
Тюменская область, г. Нижневартовск,
ул. Северная 116, офис 1001
ИНН / КПП 8603207514 / 860301001
ОГРН 1148603003064
Р/с 40702810800100004538
БИК 047162782
К/с 30101810771620000782
банк Филиал "Западно-Сибирский"
Публичного акционерного общества
"Ханты-Мансийский банк Открытие»
тел. **650-983**
сайт: **ук-пирс.рф**
e-mail: **uk-pirs@yandex.ru**

СОБСТВЕННИК

Паспорт серия _____ № _____
выдан: _____

зарегистрирован по адресу: _____

Тел. _____
e-mail _____
_____/_____/

СОБСТВЕННИК

Паспорт серия _____ № _____
выдан: _____

зарегистрирован по адресу: _____

Тел. _____
e-mail _____
_____/_____/

_____/Шильников А.А./

Контактное лицо Собственника для связи в экстренных случаях:

Ф.И.О. _____

Тел. _____