ДОГОВОР № МКД № 58-16
управления многоквартирным домом

г. Новокузнецк «01» декабря 2015

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пионер» , в лице Директора **Ляшенко Вадима Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, и Собственники помещений в многоквартирном доме в лице , расположенном по адресу: ***г. Новокузнецк ул.40 лет ВЛКСМ д.58***, на основании решения общего собрания собственников помещений, (протокол общего собрания № 1 от «30» ноября 2015 г. (Приложение № 1)), именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, с одной стороны,

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Новокузнецк *ул.40 лет ВЛКСМ д.58***, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2.Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, и иных положений законодательства РФ, применимыми к предмету настоящего Договора.

1.3. Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений и обеспечения ими денежными средствами.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год и утверждаются решением общего собрания собственников.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление,

определяется Постановлением правительства РФ №491 от 13.08.2006г. и отражено в Приложение №2.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, уполномоченным на то Советом дома.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 10-ти дневный срок со дня его получения подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате путем списания денежных средств с лицевого счета многоквартирного дома.

1.11. На основании решения общего собрания собственники предоставляют право Управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы, будут зачислены на лицевой счет многоквартирного дома и будут использованы на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения.

1.12. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды представляемых коммунальных услуг указаны в технической документации на многоквартирный дом.

1.13. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении № 3. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками и Управляющей организацией определяются в Приложении №10 к настоящему договору.

1.14. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением №1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению жилых помещений, а также нежилых помещений, относящихся к общедомовому имуществу (подвалы, чердаки и т.п.).

1.15. Управляющая организация несет перед Собственниками многоквартирного дома гарантийные обязательства по всем выполненным работам в течение срока, установленного действующим законодательством для отдельных видов работ (услуг), и устраняет за свой счет все выявленные в процессе эксплуатации недостатки или скрытые дефекты, при условии отсутствия установленного вмешательства третьих лиц (порчи имущества).

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц при согласовании с уполномоченным Собственниками лицом.

2.3. Собственники (владельцы) поручают Управляющей организации произвести регистрацию в соответствующих надзорных органах лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от имени собственников. Расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

2.4. При наличии двухстороннего акта, подписанного представителями предыдущей и настоящей управляющей организацией, а так же решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке при наличии задолженности более 2-х месяцев, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей и ведения паспортно-регистрационного учета.

2.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций. При отсутствии таких сведений Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам, возникший в результате аварии и увеличения нормативного времени для её устранения.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением юридических лиц и специалистов оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором. Отвечать перед Собственниками за работу привлеченных специалистов как за свою собственную.

3.1.2. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.3. Своевременно информировать Собственников путем размещения объявлений на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.4. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.5. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах. На основании осмотров составляется дефектные ведомости технического состояния зданий, инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.7. Организовать от имени и за счет собственников помещений ведение

а) лицевого счета Многоквартирного дома, денежные средства, аккумулированные на котором принадлежат собственникам помещений до момента оплаты Управляющей организацией, фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) паспортно-регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания.

3.1.8. В целях исполнения настоящего договора в интересах собственников помещений вести распоряжение денежными средствами последних, аккумулированными на лицевом счете многоквартирного дома, согласно условиям настоящего договора.

3.1.9. Производить работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно утвержденному общим собранием собственников помещений плану. Выполненные работы/услуги, указанные в настоящем пункте, оформляются актами выполненных работ (Приложение №4). Данные акты акцептуются уполномоченным Собственниками лицом (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) за исключением актов работ, выполненных по предписанию контрольных, надзорных и административных органов Российской Федерации. Акт, акцептованный не уполномоченным лицом, считается недействительным. Акты выполненных работ составляются в двух экземплярах – один хранится в компании, а второй у уполномоченного представителя собственников.

3.1.10. Осуществлять вывоз твердых бытовых отходов от стоянки (площадки), оборудованной собственниками помещений необходимым количеством мусоросборников.

3.1.11. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников.

3.1.12. По заявке Собственника выдавать платежные документы, справки о поступлении денежных средств, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.13. Согласовать объемы и стоимость работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, подлежащих выполнению по настоящему договору и оплате за счет обязательных взносов собственников помещений с уполномоченным Собственниками лицом (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) до момента их проведения.

3.1.14. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества или возмещаются за счет лица, виновного в их утрате.

3.1.15. Осуществлять в судебном порядке взыскание задолженности с собственника помещения, уклоняющегося от исполнения обязательства по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, с последующим отнесением взыскиваемых средств на лицевой счет многоквартирного дома за исключением средств, подлежащих возмещению понесенных расходов Управляющей организацией.

3.1.16. Осуществлять прием обращений, заявлений, жалоб Собственников помещений многоквартирного дома (устных и/или письменных, как лично, так и от членов Совета многоквартирного дома), с проведением проверки по данным обращениям, составлением акта обследования по необходимости в течение трех рабочих дней, обязательным направлением ответа заявителю в течение 10 рабочих дней с момента получения обращения.

3.1.17. Предоставлять ежеквартальные, письменные отчеты об исполнении условий настоящего договора уполномоченному Собственниками лицу (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) в течение месяца, следующего за отчетным периодом (Приложение №5).

3.1.18. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) письменный отчет об исполнении условий настоящего договора по итогам года в течение первого квартала года, следующего за отчетным, а также размещать отчет на сайте управляющей организации. (Приложение №6).

3.1.19. Предоставлять письменные, отчеты об исполнении условий настоящего договора уполномоченному Собственниками лицу (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) либо по запросу любого Собственника многоквартирного дома, ежемесячно до 25 числа за предшествующий предыдущему календарный месяц (Приложение №7).

3.1.20. Не позднее 14 календарных дней со дня обследования информировать уполномоченное Собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества путем письменного направления уведомления.

3.1.21. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником и иными лицами за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, согласованному с уполномоченным Собственниками лицом, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.22.Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

3.1.23. Разместить в подъездах многоквартирного дома Руководство по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них (Приложение №8) либо информацию о месте ознакомления с вышеуказанным Руководством, а также выдавать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.1.24. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация может, по согласованию с уполномоченным Собственниками лицом, учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества и иные доходы многоквартирного дома.

3.1.25. Приступить к выполнению настоящего Договора в течение 30 дней с момента его подписания.

3.1.26. Согласовывать с уполномоченным Собственниками лицом (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) предварительные сметы и сроки проведения ремонтных работ.

3.1.27. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом обязана обеспечивать выполнение комплекса мероприятий по эксплуатации и ремонту дома, санитарному содержанию придомовой территории, в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации, а также в соответствии с перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом и периодичностью их выполнения, приведенным в Постановлении правительства №416 от 15 мая 2013 года «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

3.1.28. Подготавливать Собственникам предложения и экономические расчеты, согласно утвержденному прейскуранту цен Приложение №9 по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.

3.1.29. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

3.1.30. Взыскивать с третьих лиц, внесенную Собственниками помещений плату за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и не использованную по целевому назначению.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В период действия договора с учетом мнения совета дома определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей. В случае невозможности исполнения обязательства, при условии согласования с уполномоченным Собственниками лицом, перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем управляющая организация обязана письменно с обоснованием причин проинформировать уполномоченное Собственниками помещений лицо (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год.

3.2.3. С согласия Собственников помещений (на основании решения общего собрания собственников) инвестировать собственные средства в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.4. По поручению Собственников и на условиях, утвержденных решением общего собрания, предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.5. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.6. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, ведение регистрационного учета), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.7. Оказывать Собственникам по их заявке и за счет средств Собственника дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Порядок оказания платных услуг, цены и тарифы на эти услуги определяются Управляющей организацией самостоятельно и могут быть изменены в одностороннем порядке.

3.2.8. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности или иные нужды многоквартирного дома по решению общего собрания собственников.

3.2.9. Изменять Прейскурант цен на основные виды работ и (или) услуг (Приложение №9) не более чем на ключевую ставку Центробанка России один раз в год, либо чаще на условиях, согласованных с собственниками помещений.

3.2.10. В соответствии с действующим законодательством требовать с Собственника и иных лиц внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек.

3.2.11. В соответствии с действующим законодательством принимать меры по взысканию с Собственника и иных лиц платы за жилое помещение (содержание и ремонт общего имущества,

коммунальные услуги).

3.2.12. Заключать на основании решения собственников жилья договора с третьими лицами на использование общего имущества собственников помещений МКД от своего имени за счет и в интересах собственников помещений: определения условия договора (в том числе стоимость) а так же контроль договора возложить на ООО «УК Пионер».

-плату за использования общего имущества по договорам с третьими лицами зачисляется на счет многоквартирного дома.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в установленные сроки.

4.1.2.Требовать возмещения убытков, возникших по вине Управляющей организации в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

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

4.1.4. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

4.1.6. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.7. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.8. В лице Уполномоченного собственниками лица:

А) В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

Б) Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанции).

4.2.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Собственники обязаны оплатить Управляющей организации пеню, начисленную в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.2.3.Использовать жилое помещение только для проживания, места общего пользования и придомовую территорию в соответствии с их назначением без ущемления прав третьих лиц.

4.2.4.Своевременно извещать Управляющую организацию о выявленных неисправностях, обеспечить в дневное время (в случаях аварий и в ночное) доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов

учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.2.5.Закрывать декоративными панелями, части внутренних трубопроводов только при условии, что при необходимости любая часть трубопровода может быть доступна для осмотра и обслуживания без проведения работ по демонтажу декоративной панели и согласовании с Управляющей организацией (Собственник освобождает трубопроводы от панелей самостоятельно).

4.2.6.Возмещать Управляющей организации материальный ущерб, причиненный в результате невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в том числе ущерб, связанный с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, ущерб, связанный с необходимостью производства ремонтных работ, в установленном законом порядке.

4.2.7. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов. При проведении строительных работ самостоятельно обеспечить вывоз строительного мусора и крупногабаритного мусора.

4.2.10. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.11. В случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.2.12. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них (Приложение №8), а также требования Управляющей организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.13. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на занимаемое помещение в жилом доме и оригинал для сверки.

4.2.14. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое (нежилое) помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.15. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.17. Собственники нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО в месте, согласованном с Управляющей

организацией. В случае, когда установка отдельного контейнера нецелесообразна, собственник нежилого помещения обязан заключить договор на пользование контейнером с Управляющей организацией. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников нежилых помещений устанавливается без учета данных услуг, при условии выполнения требований данного пункта.

4.2.18. Установить в принадлежащем Собственнику помещении приборы учета электроэнергии и водопотребления и предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки,

4.2.19. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления.

4.2.20. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру (лично или по телефону), в личный кабинет на сайте управляющей организации или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период с 20-25 число текущего месяца, если иное не будет установлено решением общего собрания.

4.2.21.Ежегодно, в конце отчетного года делать сверку по показаниям приборов учета электро- и водопотребления.

5. Цена и оплата по договору

5.1. По настоящему договору Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

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, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг определяются на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

5.3. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, 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.

5.4. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом (счет-квитанцией), предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг: Холодное водоснабжение; Горячее водоснабжение; Водоотведение; Теплоснабжение; Электроснабжение.

5.6. Собственники имеют право принять решение общим собранием о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

5.7. Информацию об изменении оплаты Собственники получают на обратной стороне счет-квитанции на оплату. Место внесения платежей указано в платежном документе.

5.8. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаково из расчета 1 кв. метр общей площади помещения, принадлежащего (занимаемого) Собственником (нанимателем).

5.9. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников в соответствии с действующим законодательством РФ. При отсутствии данных о количестве проживающих и если в квартире не зарегистрировано ни одного человека все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих. Нормативная численность проживающих составляет 1 человек.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями в границах эксплуатационной ответственности, определенной в Приложении №10 настоящего договора, в порядке и размерах, устанавливаемых действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства (природного или административного характера), не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.6. Собственники помещений несут ответственность:

- за ущерб, причиненный третьим лицам, в результате несогласованной перепланировки или переустройства помещения;
- за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков;
- при иных обстоятельствах, упомянутых в настоящем договоре.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников и подписании его уполномоченным собственниками лицом. С этого момента договор становится обязательным для всех Собственников помещений данного дома вне зависимости от их участия в общем собрании и распространяется на все отношения, включая взаимные финансовые обязательства, возникшие в период действия Договора, между Собственниками и Управляющей организацией по вопросам управления, содержания и текущего ремонта общего имущества данного дома.
Договор вступает в силу с «01» декабря 2015г. и действует до «01» декабря 2017 г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме. К порядку вступления в силу изменений к договору, утвержденных общим собранием Собственников, применяются нормы пункта 7.1.

7.3. Все дополнительные соглашения и приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и действуют в сроки, установленные для настоящего договора.

8. Расторжение договора.

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов на день расторжения настоящего Договора.

8.2. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, копию протокола общего собрания.

9. Прочие условия.

9.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений всей необходимой информации по управлению домом (объявления, предложения и т.п.) считается исполненным, если они размещены на информационных досках в подъездах.

9.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения заинтересованная сторона вправе обратиться в суд.

9.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.4. Все, что не оговорено в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. Настоящий Договор составлен в множественности экземпляров, имеющих равную юридическую силу, два из которых подписаны оригинальной подписью и печатью. Один такой экземпляр хранится у уполномоченного собственниками лица (Председателя Совета дома), второй – в Управляющей организации. Остальные экземпляры предоставляются Собственникам помещений или уполномоченным ими лицам в заверенных Управляющей организацией копиях.

9.6. Данный договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома.

9.7. Приложения к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «01» ноября 2015 г.
2. Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № 3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома. Предельные сроки устранения непредвиденных неисправностей.
4. Приложение № 4. Акт выполненных работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества, Акт санитарного содержания общего имущества.
5. Приложение №5. Ежеквартальный отчет по лицевому счету многоквартирного дома.
6. Приложение №6. Годовой отчет по лицевому счету многоквартирного дома.
7. Приложение №7. Ежемесячный отчет по лицевому счету многоквартирного дома.
8. Приложение №8. Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них.
9. Приложение № 9. Прейскурант цен на основные виды работ и услуг.
10. Приложение №10. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками помещений и Управляющей организацией
11. Приложение № 11 Доверенность ПСД, протокол общего собрания и реестр присутствующих.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники помещений в многоквартирном доме в лице	***ООО «УК Пионер»*** **ИНН 4253000961 КПП 425301001** **ОГРН 1114253001939** **г. Новокузнецк ул. Клименко 60а-3** **Р/сч 40702810826170060797 в Отделение № 8615 Сбербанка России г. Кемерово БИК 043207612** **к/сч. 30101810200000000612** **тел.: (3843) 54-52-26 e-mail: ukpioner@list.ru**
Подпись уполномоченного лица:	**Директор ООО «УК Пионер» Ляшенко В.А.**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

квартN _____
инвентN _____
шифр /фонд/ _____

на жилой дом № 58 литер А
по 40 лет Влксм ул. /пер/
город Новокузнецк район Заводской

1 Общие сведения

Владелец Жилуправление
Серия, тип проекта
Год постройки 1962 переоборудовано / надстроено в _____ году
Год последнего капитального ремонта
Число этажей 5
Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин /подчеркнуть/
Число лестниц 2 шт; их уборочная площадь 135,5 кв.м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ кв.м.
Средняя внутрен. высота помещений 2,45 м Объем 6343 куб.м.
Общая полезная площадь дома 1587,8 937 кв.м.
из них:
а. Жилые помещения полезная площадь 1587,8 кв.м.
в том числе жилой площади 1024,9 кв.м.
Средняя площадь квартиры 25,6 кв.м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество жилых квартир	Количество жилых комнат	Жилая площадь	Текущие изменения: количество жилых квартир	Количество жилых комнат	Жилая площадь	Количество жилых квартир	Количество жилых комнат	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	40	70	1024,9						
2	В помещен. коридорн. системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневровая жилая площадь									
6	Из общего числа жилой площади находится									
	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

Распределение квартир по числу комнат /без общежит. и коридорн. системы/

NN пп	Квартиры:	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения: Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	20	340,4				
2	Двухкомнатные	10	262,8				
3	Трехкомнатные	10	421,7				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						
	Всего	40	1024,9				