ДОГОВОР № МКД № 31
управления многоквартирным домом

г. Новокузнецк «15» мая 2017 года

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, расположенном по адресу: ***г. Новокузнецк ул.Горьковская-56 А*** в лице Председателя совета дома , именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, действующая на основании доверенности заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Новокузнецк** ***ул. Горьковская - 56 А***, 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. 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 ремонт общего имущества.

2.4. 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.

2.5. 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 и дверях:

- 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 при согласовании с председателем совета дома помещений все 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 круглосуточно 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 т.545226 с 8.00-16.00, (круглосуточно) т. 89050712470.

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. 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.

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 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 20 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» июня 2017г. на основании протокола № 1 от 10 мая 2017г.**, и действует до **«31» мая 2020г.**

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 «10.05.2017г.
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

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники помещений в многоквартирном доме в лице	***ООО «УК Пионер»*** **ИНН 4253000961 КПП 425301001** **ОГРН 1114253001939** **654059, г. Новокузнецк ул. Тореза 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 доверенного лица:	**Директор ООО «УК Пионер»** **Ляшенко В.А.**

5

Приложение № 2 к Договору управления многоквартирным домом расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Горьковская, д. № 56 А от «15» 05 2017 г.

Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома		
Серия, тип постройки:		
Год постройки:		
Этажность		
Количество квартир:		
Количество нежилых помещений:		
Общая площадь многоквартирного дома:		
Общая площадь жилых помещений:		
Общая площадь нежилых помещений:		
Степень износа по данным государственного технического учета (в %):		50%
Год последнего комплексного капитального ремонта:		
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:		
Кадастровый номер земельного участка:		
Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество (шт. /м2)	
Межквартирные лестничные площадки	Количество 00(шт.)	удовлетворительно
Лестницы	Количество лестничных маршей 0(шт.)	удовлетворительно
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт нет (шт.)	
Коридоры	Количество (шт./м2) нет	
Технические этажи	Площадь 0.0 м2 Количество 1 шт.	удовлетворительно
Технические подвалы	Площадь м2	
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:	
	Перечень установленного инженерного оборудования:	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, 0(шт.)	удовлетворительно
	деревянных, 0 (шт.)	удовлетворительно
	Металлических 0 (шт.)	удовлетворительно
Мусоропровод	Количество нет (шт.)	
	Количество загрузочных	

	устройств нет (шт.)	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов 0.0 (м)	удовлетворительно
	Количество водосточных труб **0.0** (м)	удовлетворительно
Светильники в местах общего пользования	Количество **00** (шт.)	удовлетворительно
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения и	Количество **00**(шт.)	удовлетворительно
	задвижек	
	вентилей	
	кранов	
Элеваторные узлы	Количество **0** (шт.)	удовлетворительно
Радиаторы в местах общего пользования	Количество **0**(шт.)	удовлетворительно
Трубопроводы холодной воды	Диаметр **0**(мм), материал сталь **00.0** (м):	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр **0**(мм), материал сталь **0.0** (м):	удовлетворительно
Трубопроводы канализации	Диаметр ПП110(мм), и протяженность **0.05** (м):	удовлетворительно
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество **0** (шт.):	удовлетворительно
	задвижек	
	вентилей	
	кранов	
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер **нет**:	
Иное оборудование	Наименование	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка 0.00 м2	удовлетворительно
	в том числе (га)	
	Застройка 0.0 м2.	удовлетворительно
	Асфальт 0.0 м2.	удовлетворительно
	грунт	
	газон 0.0м2.	удовлетворительно
Зеленые насаждения	Деревья (шт.)	
	кустарники	
Элементы благоустройства	Ограждения (м)	
	Малые архитектурные формы (есть/нет), перечень	
Ливневая сеть	Люки (шт.)	
	Приемные колодцы (шт.)	
	Ливневая канализация:	

	Тип	
	Материал	
	Протяженность (м)	
Кровля	Вид кровли *(указать плоская, односкатная, двускатная, иное) двухскатная.*	удовлетворительно
	Материал кровли шифер.	удовлетворительно
	Площадь кровли 0.0(м2)	удовлетворительно
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования,00 (шт).	удовлетворительно
Лифты и лифтовое оборудование	Количество нет (шт.)	
	В том числе грузовых, шт.	

Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

Собственники помещений в многоквартирном доме в лице

ООО «УК Пионер»
ИНН 4253000961 КПП 425301001
ОГРН 1114253001939
654059, г. Новокузнецк ул. Тореза 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 доверенного лица:

Директор ООО «УК Пионер»
Ляшенко В.А.

Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным домом

расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Горьковская, д. № 56 А от «15» 05. 2017 г.

№	Виды работ	Периодичность выполнения
1	2	3
1	Технические осмотры жилых зданий, их элементов и инженерных систем:	
1.1	Плановые общие осмотры	2 раза в год при подготовке к сезонной эксплуатации
1.2	Внеплановые осмотры	По результатам общего осмотра, после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов и пр.
1.3	Частичные осмотры	В соответствии с периодичностью, указанной ниже
2	Уборка общих помещений в многоквартирном доме, в том числе:	
2.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раза в неделю
2.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
2.3	Влажная уборка лестничных площадок и маршей	По графику 1 раз в месяц
2.4.	Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов (стен, окрашенных масляной краской, подоконников, оконных решеток, осветительных приборов, поэтажных электрощитов и щитков слаботочных устройств)	1 раз в год (в домах коридорного типа 1 раз в месяц)
2.5	Мытье окон	1 раз в год (в домах коридорного типа 2 раза в год)
2.6	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
2.7	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	2 раза в неделю
2.8	Уборка мусоропроводов:	
2.8.1	Уборка площадок вокруг загрузочных клапанов	Ежедневно
2.8.2	Очистка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов	В соответствии с санитарными нормами
2.8.3	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно по графику вывоза отходов
2.9	Уборка кабин лифтов:	
2.9.1	Подметание пола кабины лифта	1 раз в сутки
2.9.2	Очистка сетчатых ограждений лифтовой шахты	1 раз в год
2.9.3	Мытье пола, стен и дверей кабины лифта	1 раз в неделю
2.9.4	Подметание приямка	1 раз в неделю
2.10	Уборка подвалов	1 раз в год
2.11	Уборка общих наружных туалетов	1 раз в сутки
2.12	Влажная уборка мест общего пользования вспомогательного назначения	Ежедневно
3	Уборка и очистка придомовой территории:	
3.1	Холодный период года	
3.1.1	Очистка территорий с усовершенствованным покрытием (дворовые дороги, тротуары, отмостки) от снега и наледи	2 раза в неделю

1	2	3
3.1.2	Очистка отмосток от уплотненного снега	С периодичностью, обеспечивающей постоянное отсутствие от снега и наледи в течение зимнего периода
3.1.3	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	Ежедневно
3.1.4	Механизированная уборка придомовых территорий от снега	По мере накопления
3.1.5	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде
3.2	Теплый период	
3.2.1	Очистка урн	5 раз в неделю
3.2.2	Подметание территорий с усовершенствованным покрытием	2 раза в неделю
3.2.3	Уборка газонов от случайного мусора	3 раза в неделю
3.2.4	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	2 раза в год
3.2.5	Выкашивание газонов	3 раза в год
3.3	Уборка мусора вокруг контейнеров на контейнерных площадках	Ежедневно
4	Проведение дезинфекции, дезинсекции, дератизации (подвалов, чердачных помещений, септиков (накопителей), выгребных ям):	
4.1	Дезинсекция подвалов, чердачных помещений, мест общего пользования в многоквартирных домах, общежитиях	4 раза в год
4.2	Дератизация подвалов, мест общего пользования в многоквартирных домах, общежитиях	6 раз в год
4.3	Дезинфекция наружных туалетов	1 раз в неделю
4.4	Дезинфекция септиков (накопителей) и выгребных ям	1 раз в год
5	Освещение придомовых территорий, площадок лестничных маршей	В темное время суток
6	Озеленение придомовой территории, уход за элементами озеленения:	
6.1	Посадка деревьев, уход за зелеными насаждениями, цветниками и газонами	Весна-осень
6.2	Обрезка, валка деревьев и кустарников	В течение года по плану и в экстренных случаях
7	Сбор и вывоз бытовых отходов:	
7.1	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно по графику специализированной организации
7.2	Откачка и вывоз жидких бытовых отходов из наружных туалетов и выгребных ям общего пользования	По графику в соответствии с СанПиН
8	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств дома, в том числе:	
8.1	Техническое обслуживание внутридомовых систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения (канализации):	
8.1.1	Комплексный технический осмотр и обследование с оформлением акта готовности к работе в зимних условиях	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
8.1.2	Контроль параметров (температуры и давления) теплоносителя в контрольных точках	Ежедневно
8.1.3	Детальный осмотр и проверка работоспособности разводящих трубопроводов и запорно-регулирующей арматуры	1 раз в неделю
8.1.4	Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:	В течение года по результатам осмотра
	а) регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в подвалах (технических подпольях), помещениях элеваторных узлов, бойлерных;	
	б) смена прокладок в водопроводных кранах;	
	в) уплотнение сгонов и соединений;	
	г) устранение засоров;	
	д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;	
	е) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;	
	ж) разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, водоподогревателей;	

1	2	3
	з) отключение отказавших трубок водоподогревателей;	
	и) очистка от накипи запорной арматуры.	
8.1.5	Комплексное обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, горячей и холодной воды	ежемесячно
8.1.6	Устранение просадок трубопроводов внутридомовых инженерных систем.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период, а также в течение года по результатам осмотра
8.1.7	Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения до первого выпускного колодца, а в домах с местной канализацией - до септика (накопителя)	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период, а также в течение года по результатам осмотра
8.1.8	Проверка исправности канализационных вытяжек.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период, а также в течение года по результатам осмотра
8.1.10	Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
8.1.11	Очистка и промывка общих внутридомовых водопроводных кранов холодного и горячего водоснабжения.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в весенне-летний период
8.1.12	Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и после выполнения работ по ремонту
8.1.13	Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления и горячего водоснабжения (в том числе водоподогревателей)	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и после выполнения работ по ремонту
8.1.14	Слив воды и заполнение водой системы отопления, ликвидация воздушных пробок в приборах отопления и стояках	В течение года при необходимости
8.1.15	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	По результатам осмотра
8.2	Техническое обслуживание внутридомовых систем электроснабжения и электрооборудования:	
8.2.1	Комплексный технический осмотр и обследование с оформлением акта готовности	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
8.2.2	Текущий осмотр и проверка работоспособности	1 раз в неделю
8.2.3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:	Постоянно в целях обеспечения безопасности и бесперебойной работы оборудования в установленном режиме
	а) смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;	
	б) смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;	
	в) прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	
	г) ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	
8.2.4	Замена перегоревших ламп в светильниках придомового освещения	В течение года по результатам осмотра

1	2	3
8.2.5	Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.	В течение года по результатам осмотра
8.2.6	Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов общих внутридомовых сетей электроснабжения.	В течение года по результатам осмотра
8.3	Техническое обслуживание прочих внутридомовых систем	
8.3.1	Эксплуатация, техническое обслуживание и освидетельствование внутридомовой системы газоснабжения	Постоянно
8.3.2	Эксплуатация и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов	В соответствии с инструкцией завода-изготовителя и правилами по метрологии
8.3.3	Проверка наличия и восстановление тяги в каналах систем вентиляции и дымоходах	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
8.3.4	Поддержание работоспособности систем вентиляции и дымоходов	Постоянно
8.3.5	Осмотр и испытание пожарной сигнализации и средств пожаротушения в многоквартирных домах.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в весенне-летний период (при наличии)
9	Содержание конструктивных элементов здания и прочие работы	
9.1	Удаление с крыш снега и наледей.	С периодичностью, не допускающей образование слоя снега более 30 см, но не реже 1 раза в зимний период
9.2	Очистка кровли и козырьков от мусора, грязи, листьев.	2 раза в год весной и осенью
9.3	Промазка мастикой в местах локальных протечек кровли.	При обнаружении или по заявкам жителей
9.4	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций	При обнаружении в течение суток с немедленным ограждением опасной зоны
9.5	Поддержание в исправном состоянии входов в подъезды, на чердаки и в подвалы, окон лестничных клеток, слуховых окон	Постоянно
9.6	Устранение неисправностей в системах организованного водоотвода с кровли:	
	- внутреннего водостока;	2 суток, а при угрозе затопления помещений – немедленно по обнаружению
	- наружного водостока	5 суток
9.7	Мелкий ремонт печей и очагов в помещениях общего пользования в многоквартирном доме (в том числе, укрепление дверок, предтопочных листов).	По результатам осмотра
10	Подготовка многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период:	1 раз в год
	а) комплексный осмотр состояния конструктивных элементов и общих помещений;	
	б) утепление чердачных перекрытий;	
	в) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;	
	г) укрепление парапетных ограждений;	
	д) проверка исправности слуховых окон и жалюзей;	
	ж) утепление и прочистка каналов систем вентиляции и дымоходов;	
	к) проверка состояния продухов в цоколях зданий;	
	л) установка или регулировка доводчиков (пружин) на входных дверях;	
11	Подготовка многоквартирных домов к эксплуатации в весенне-летний период:	1 раз в год
	а) комплексный осмотр состояния конструктивных элементов и общих помещений;	

1	2	3
	б) укрепление водосточных труб, колен и воронок;	
	в) снятие пружин на входных дверях в подъезды;	
12	Аварийно-диспетчерское обслуживание	В соответствии с Регламентом
13	Управление многоквартирными домами	В соответствии с Приложением № 9

Примечания:

1) Услуги и работы, не вошедшие в указанный перечень, производятся за счет средств собственников либо нанимателей по отдельным договорам с организациями, оказывающими данный вид услуг и по согласованию с управляющей организацией.
2) Уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества многоквартирных домов, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе полив в летнее время и в сухую погоду газонов, цветников, деревьев и кустарников), находящихся на земельных участках, не входящих в состав общего имущества многоквартирных домов, осуществляется за счет лиц, являющихся собственниками земельных участков.
3) Надлежащее содержание участков территории, прилегающих к фасадным наружным стенам встроенных в жилые дома нежилых помещений (предприятий торговли, бытового обслуживания, офисных помещений и т.п.) осуществляется собственниками (пользователями) указанных помещений за свой счет.
4) Утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартиры и нежилые помещения осуществляется собственниками помещений или нанимателями жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда за свой счет.

Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники помещений в многоквартирном доме в лице Марачковой Татьяны Васильевны
Паспорт 32 08 668889 выдан 31.03.2009г. Отделением Новоильинском районе ОУФМС РОСИИ по Кемеровской обл.
действующей на основании доверенности.
Подпись доверенного лица
Мар Марачкова Т.В.

ООО «УК Пионер»
ИНН 4253000961 КПП 425301001 ОГРН 1114253001939
654059, г. Новокузнецк ул. Тореза 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

Директор ООО «УК Пионер»
Ляшенко В.А.

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Горьковская, д. № 56 А от «15» 05 2017 г.

АКТ

выполненных работ

от «___» _____2015 г.

_____- в лице **главного инженера**_____, действующего на основании доверенности № _____ от _____-., с одной стороны, и _____ уполномоченный общим собранием собственников в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новокузнецк, пр. _____

(адрес)

с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем: _____ произвел работы согласно проведенного в данном акте перечне, работы произведены в полном объеме и в установленный срок.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

№	Наименование работ	Детализация		
		Материалы	Ед.изм.	Кол-во

Осмотр для выполнения работ произведен «____» _____ 2015 г.

Представитель собственников претензий по объему и качеству выполненных работ не имеет.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, один экземпляр хранится в составе технической документации многоквартирного дома в _____, второй экземпляр у уполномоченного общим собранием собственников представителя _____

Подписи сторон

Собственники помещений в многоквартирном доме в лице

Подпись доверенного лица

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

Директор ООО «УК Пионер»
Ляшенко В.А.

Приложение № 5 к Договору управления многоквартирным домом
расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Горьковская, д. № 56 А от «15» 05 2017 г.

Ежемесячный Отчёт по лицевому счету многоквартирного дома.

по обслуживанию дома по адресу ул. _____- за январь 2016года

Утвержденный тариф по статье «содержание и ремонт жилья» - _____ руб. с 1 м.кв.

Количество квартир: _____; Общая площадь начисления: _____- м.кв.

Январь:

Остаток денежных средств на 01.01.2015 г. (руб.):	_____		
Поступления	Начислено (руб.)	Фактически оплачено (руб.)	% сбора
Платежи жителей:			
- по статье «содержание и ремонт жилья»			
- по статье «капитальный ремонт»			
Платежи собственников нежилых помещений			
Поступления по прочим договорам			
Итого:			

Расходы по содержанию и ремонту общего имущества дома:

Январь:

Статья затрат	Тариф (руб.)	Площадь начисления (м.кв.)	Всего за отчётный период (руб.)
Аварийно-диспетчерское обслуживание			
Вывоз ТБО (мусора)			
Услуги по начислению платежей за жилищные услуги			
Административные услуги			
Работа Совета многоквартирного дома			
Дератизационные работы			
Итого:			

Работы, выполненные в январе	
Санитарное обслуживание (уборка мест общего пользования, придомовой и прилегающей территории, пользование и тех.обслуживание контейнеров, вывоз КГО (крупногабаритного мусора))	
Замена ламп накаливания на этажах	
Герметизация входной двери монтажной пеной в тамбуре, оштукатуривание стены по периметру двери	
Итого:	
Остаток денежных средств на 01.02.2014г.	

Квартиры, за которыми числится задолженность на 01.02.2015г.

Кв. №	Сумма долга (руб.)	Кв. №	Сумма долга (руб.)

Итого задолженность:

Собственники помещений в многоквартирном доме в лице

ООО «УК Пионер»
ИНН 4253000961 КПП 425301001
ОГРН 1114253001939
654059 г. Новокузнецк ,ул. Тореза 60а-3
Р/сч 40702810826170060797 в Отделение № Сбербанка России г. Кемерово БИК 043207612
к/сч. 30101810200000000612
(3843) 54-52-26 e-mail: ukpioner@list.ru

Подпись доверенного лица:

Директор ООО «УК Пионер» Ляшенко В.А.

Приложение № 6 к Договору управления многоквартирным домом
расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Горьковская, д. № 56 А от «15» 05 2017 г

Годовой отчет по лицевому счету многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Новокузнецк, пр. _____ д. №___

Общая площадь помещений всего,м.кв.:
Общая площадь жилых помещений, м.кв.:
Общая площадь нежилых помещений, м.кв.:
Высота здания, м.:
Площадь:

Лестничная клетка, м.кв.:
Мусорокамера, м.кв:
Грунт, газоны, озеленение, м.кв:

Асфальт, кв.м:
в том числе
проезжая часть:
тротуары:
прочие замощения:
Мусоропровод:
длина стволов, м:
количество клапанов, шт:

Период: январь – декабрь 2016

Состояние лицевого счета на начало периода:	**руб.**			
[redacted]		**План**	**Факт**	**%**
Платежи населения	руб.			
Накопления на капитальный ремонт	руб.			
Платежи собственников нежилых помещений	руб.			
Поступления по прочим договорам	руб.			
[redacted]	руб.			
[redacted]		**Сумма, руб**	**Организация**	
Санитарное содержание	руб.			
в том числе:				
вывоз КГО	руб.			
вывоз ТБО	руб.			
Круглосуточное обслуживание инж.сетей	руб.			
Административные услуги	руб.			
Работа Совета многоквартирного дома	руб.			
Услуги по начислению платежей и ведению счетов квартир	руб.			
Дератизационные работы	руб.			
Выполненные работы:				
Содержание инженерного оборудования	руб.			
Содержание конструктивных элементов	руб.			
Ремонт инженерного оборудования	руб.			
Ремонт конструктивных элементов	руб.			
[redacted]	руб.			
Состояние лицевого счета на конец периода:	руб.			
Собрано средств на капитальный ремонт:	руб.			
Свободные средства на конец периода:	руб.			

Директор _____ _____/ _____/

Представитель собственников _____/ Маразнова Н.В

Приложение № 7 к Договору управления многоквартирным домом

расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Горьковская, д. № 56 А от «15» 05. 2017 г

Ежеквартальный Отчёт по лицевому счету многоквартирного дома.

по обслуживанию дома по адресу пр. _____- за январь 2017года

Утвержденный тариф по статье «содержание и ремонт жилья» - _____ руб. с 1 м.кв.

Количество квартир: _____; Общая площадь начисления: _____- м.кв.

Январь:

Остаток денежных средств на 01.01.2015 г. (руб.):	_____		
Поступления	Начислено (руб.)	Фактически оплачено (руб.)	% сбора
Платежи жителей:			
- по статье «содержание и ремонт жилья»			
- по статье «капитальный ремонт»			
Платежи собственников нежилых помещений			
Поступления по прочим договорам			
Итого:			

Расходы по содержанию и ремонту общего имущества дома:

Январь:

Статья затрат	Тариф (руб.)	Площадь начисления (м.кв.)	Всего за отчётный период (руб.)
Аварийно-диспетчерское обслуживание			
Вывоз ТБО (мусора)			
Услуги по начислению платежей за жилищные услуги			
Административные услуги			
Работа Совета многоквартирного дома			
Дератизационные работы			
Итого:			
Работы, выполненные в январе			
Санитарное обслуживание (уборка мест общего пользования, придомовой и прилегающей территории, пользование и тех.обслуживание контейнеров, вывоз КГО (крупногабаритного мусора))			

Замена ламп накаливания на этажах	
Герметизация входной двери монтажной пеной в тамбуре, оштукатуривание стены по периметру двери	
Итого:	
Остаток денежных средств на 01.02.2014г.	

Квартиры, за которыми числится задолженность на 01.02.2015г.

Кв. №	Сумма долга (руб.)	Кв. №	Сумма долга (руб.)

Итого задолженность:

Поступление денежных средств в полном объеме обеспечивает качественное содержание жилья и проведение целого ряда необходимых ремонтов.

Собственники помещений в многоквартирном доме в лице

ООО «УК Пионер»
ИНН 4253000961 КПП 425301001 ОГРН 1114253001939
654059, г. Новокузнецк ул. Тореза 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

Директор ООО «УК Пионер»
Ляшенко В.А.

Подпись доверенного лица:

Руководство по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах
и оборудованием, расположенным в них

Настоящее Руководство включает в себя обязательные требования следующих нормативных правовых актов:

- Жилищный кодекс РФ.
- **Федеральный закон РФ от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».**
- Федеральный закон РФ от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- **Федеральный закон РФ от 21 декабря 1994 года N 69-ФЗ «О пожарной безопасности».**
- **Федеральный закон РФ 27 июля 2010 года N 190-ФЗ «О теплоснабжении».**
- Постановление Правительства РФ от 21.01.06. № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".
- Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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».
- Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 N 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан".
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 "Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 1997 г. № 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов.
- Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
- Приказ МЧС РФ от 18.06.2003 N 313 "Об утверждении Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)"
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. N 64).
- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004"

Руководство содержит обязательные для Потребителей требования, за не соблюдение которых, предусмотрена административная и иные виды ответственности.

Собственник и наниматель жилого помещения обязаны ознакомить членов своей семьи и иных лиц, проживающих в жилом помещении, с данным Руководством.

Собственник нежилого помещения обязан ознакомить лиц, постоянно находящихся в нежилом помещении с данным Руководством.

Собственник помещения обязан ознакомиться со сведениями о истечении сроков эксплуатационной надежности конструктивных элементов и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме и внутриквартирного оборудования в месте, указанном в настоящей Руководстве.

I. Общие требования

Собственники и наниматели жилого помещения несут бремя содержания данного помещения путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственник помещения также несет расходы на проведение капитального ремонта общего имущества.

Наниматели жилого помещения вносят плату за пользование жилым помещением.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме осуществляется собственниками и нанимателями совместно. Содержание помещений и оборудования, размещенного в нем (за исключением оборудования отнесенного к общему имуществу) индивидуально каждым.

В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят следующие работы и услуги:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

При проживании в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями Потребители обязаны:

- соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
- обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), объектов благоустройства, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
- 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 управляющей организации, ТСЖ, ресурсоснабжающей организации в зависимости от способа управления многоквартирным домом (далее - **Управляющ* организаци***ь) или в иную службу, указанную **Управляющ* организаци***ем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;
- производить текущий ремонт жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) не отнесенного к общему имуществу.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Собственника организацией, предложенной им;

- своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственники и наниматели уплачивают пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает их от уплаты причитающихся платежей. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает у собственников помещений с момента возникновения права собственности, а у нанимателя с момента заключения договора социального (специализированного, коммерческого) найма жилого помещения в соответствии с законодательством;

- допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ - в любое время;
- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;
- 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 Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией;
- обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;
- допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей орагнизацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;
- при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному ей лицу не позднее 26-го числа текущего месяца, если иное не установлено нормативным правовым актом, договором или решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность Управляющей организации осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета;
- допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности

переданных собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

- информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;
- при отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении уведомлять **Управляющую организацию** о целях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи, отопление, подогрев воды, приготовление кормов для скота, полив и т.д.), видов и количества сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии), площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками, режима водопотребления на полив земельного участка, а также мощности применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов, а если такие данные были указаны в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, то уведомлять **Управляющую организацию** об их изменении в течение 10 рабочих дней со дня наступления указанных изменений.

Потребитель обязан в соответствии с договором обеспечить **Управляющей организации** свободный доступ к месту оказания услуг по вывозу бытовых отходов, а также в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором, оказывать **Управляющей организации** содействие в оказании услуг. При неисполнении потребителем обязанности по оказанию **Управляющей организации** содействия, установленного договором об оказании услуг по вывозу бытовых отходов, **Управляющая организация** вправе требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем, либо увеличения указанной в договоре цены услуги.

II. Потребителям запрещается

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные **Управляющей организацией** исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;
- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения **Управляющей организацией**;
- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

III. Состав общего имущества в многоквартирном доме

Состав общего имущества определяется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Состав общего имущества утверждается решением общего собрания собственников помещений.

Определение состава общего имущества необходимо для:

- формирования договорных отношений. Состав общего имущества, подлежащий управлению является обязательным (существенным) условием договора управления многоквартирным домом (Ч.3 Ст. 162 ЖК РФ);
- разграничения внутридомовых инженерных систем (ВДИС) от внутриквартирных инженерных сетей, а также внешних сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного