

Приложение №4

решению №3 от 27.08.2014г
внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме №2 по Тюменскому тракту
г.Сургут Тюменская область

ДОГОВОР № _____ на управление многоквартирным жилым домом

город Сургут, Тюменская область

« _____ » _____ 20 ____ год

_____ именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора _____, действующего на основании Устава и Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № _____ от « _____ » _____ 20 ____ г.), с одной стороны, и _____, являющийся (-ящаяся) собственником жилого/нежилого помещения общей площадью _____ кв.м.,

(нужное подчеркнуть)

расположенного на _____-ом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Тюменский тракт, д.2, кв. _____ (далее – Помещение), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии _____ № _____, и о чём в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ г сделана запись регистрации за № _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, или совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

«Дом» – многоквартирный дом №2 по улице Тюменский тракт в городе Сургуте Тюменской области.

«Внутридомовые инженерные системы» - инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, и являющиеся общим имуществом собственников помещений в Доме.

«Внутриквартирное оборудование» - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

«Жилищно-коммунальные услуги» - осуществление деятельности Управляющей организации по предоставлению Собственнику услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, по управлению многоквартирным домом, а также коммунальных услуг.

«Индивидуальный прибор учёта» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объёмов (количества) потребления коммунального ресурса в Помещении.

«Коллективный (общедомовой) прибор учёта» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объёмов (количества) коммунального ресурса, поданного в Дом.

«Коммунальные услуги» - осуществление деятельности Управляющей организацией по подаче Собственнику любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования Помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме и земельного участка на котором расположен Дом.

«Коммунальные ресурсы» - холодная вода, электрическая энергия, тепловая энергия (отопление), используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

«Норматив потребления коммунальной услуги» - количественный показатель объёма потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учёта.

«Общее имущество» – общее имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Доме: помещения в Доме, не являющиеся частями жилых и /или/ нежилых помещений в Доме, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме (помещения общего пользования), в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, коридор инженерной коммуникации, в котором имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в Доме; крыши; ограждающие несущие конструкции Дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие несущие конструкции Дома, обслуживающие более одного жилого и /или/ нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и /или/ нежилого помещения; земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома и расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества Дома определяется на основании данных технического учета, отражаемых в техническом паспорте здания (Дома).

Если состав общего имущества Дома изменился, соответственно Управляющая организация оказывает услуги (выполняет работы) и рассчитывает за это плату исходя из изменившегося состава общего имущества Дома.

«Переустройство помещения» – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт на Помещение.

«Перепланировка помещения» – изменение её конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт на Помещение.

Переоборудование (переустройство, перепланировка) помещения может включать в себя: перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих санузлов (туалетов, ванн, комнат), прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения - дополнено из ПИИ Госстроя 2003г.

Перепланировка помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных Помещений, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение площади Помещений за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров и другое, что отнесено законодательством РФ к перепланировке помещений.

«Пользователь Помещения» - физическое лицо, которому Помещение не принадлежит на праве собственности и которое постоянно проживает (пользуется) в Помещении, в том числе на основании договоров аренды, найма, социального найма, а также лицо, которое временно проживает в Помещении. При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги физическое лицо считается временно проживающим в Помещении, если оно фактически проживает в Помещении более 5 дней подряд.

«Ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

«Содержание общего имущества» – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества Дома, поддержанию его в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию внутридомовых инженерных систем и т.д.

«Текущий ремонт общего имущества» – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и

работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества Дома или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), включающий в себя:

- текущий ремонт внутридомовых инженерных систем;
- текущий ремонт конструктивных элементов Дома;
- текущий ремонт крыш;
- текущий ремонт лифтового оборудования;
- ремонт общего имущества (подъездов);
- текущий ремонт систем дымоудаления и автоматической пожарной сигнализации.

«Централизованные сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация в течение срока действия настоящего договора, по заданию Собственника и за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом Доме лицам, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным Домом.

2.2. Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Дома, подлежащих выполнению Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, правила содержания общего имущества, правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяется на основании постановления Администрации города Сургута от 13.08.2013г №5867 и постановления Правительства РФ от 13.08.2006г №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» (далее – *Правила*).

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества Дома, с тарифами утверждёнными решением собственников помещений в многоквартирном доме, указаны в **Приложении №1** и **Приложении №2** к настоящему договору.

Согласно п.11 *Правил* в содержание общего имущества входит:

- а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;
- е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;
- к) надлежащая эксплуатация (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учёта и т.д.) коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной воды, тепловой и электрической энергии.

В состав услуг и работ по содержанию общего имущества не входит:

- содержание и ремонт входных дверей в Помещение, дверей и окон, расположенных внутри Помещения, в том числе их утепление, замену;
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества Дома, 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 Дома. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

2.3. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользователям Помещения в Доме устанавливаются в соответствии с нормативными актами принятыми Правительством Российской Федерации, в частности в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

2.4. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются решениями собственников многоквартирного дома, настоящим договором, а также законодательством Российской Федерации регулирующим вопросы по управлению многоквартирными домами и предоставлению жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, в частности:

- Федеральный закон РФ от 23.11.2009г №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждены постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г №416;
- «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г №354;
- «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г №491;
- «Правила 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», утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г №491;
- «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждены постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года №307 (в действующей части);
- «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утверждены постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г №306;
- «Правила пользования жилыми помещениями», утверждены постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г №25;

- «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденны постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731;
- «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденны постановлением Госстроя от 27.09.2003г. №170;
- «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей», утвержденны приказом Минэнерго от 13.01.2003 г.

№6;

- Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 28.11.2013г. № 108-нп;
- Постановление Администрации города Сургута от 13.08.2013г. №5867 «Об утверждении перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
- Постановление Администрации города Сургута от 05.09.2013г. №6382 «Об установлении размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов»;
- Постановление Администрации города Сургута от 23.11.2012г. №9041 «Об утверждении норм накопления твердых бытовых отходов для населения и объектов общественного назначения».

2.5. Оплата предоставляемых Управляющей организацией услуг и работ по настоящему договору производится в соответствии с главой 5 Договора.

2.6. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей организацией согласно **Приложений №1, №2** к настоящему договору, может производиться по решению общего собрания собственников при условии надлежащего уведомления управляющей организации о проведении такого собрания и с учетом её предложений, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, настоящим договором и действующих решений собственников помещений в МКД.

2.7. Нормативно-правовые акты, указанные в настоящем договоре, применяются в редакциях, действующих на момент подписания настоящего договора, с учётом внесённых в них изменений и дополнений. При внесении изменений в какой-либо нормативно-правовой акт, на который имеется ссылка в настоящем договоре, то такие изменения доводятся до сведения Собственника путём указания в счете-извещении на оплату (в счете на оплату), путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации и становятся обязательными для Управляющей организации и Собственника с момента ввода их в действие. При отмене же нормативно-правового акта и/или принятии нового нормативно-правового акта, подлежат применению положения нового нормативно-правового акта с момента вступления их в действие, о чём Управляющая организация уведомляет Собственника путём указания в счете-извещении на оплату (в счете на оплату), путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Надлежаще оказывать услуги по управлению многоквартирным домом.

3.1.3. Предоставлять следующие коммунальные ресурсы: холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, отопление.

3.1.4. Осуществлять управление общим имуществом Дома, представляя интересы Собственника перед третьими лицами (при наличии соответствующего решения собственников помещений в многоквартирном доме).

3.1.5. Заключение в интересах Собственника с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику.

При заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация является агентом, а Собственник принципалом. Комиссия за оказанные услуги по заключению договоров, расчету, учёту и приёму платежей включена в плату за содержание и текущий ремонт помещений по строке: «организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги» (**Приложение №1** к настоящему договору).

Коммунальные услуги предоставляются с учётом Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354).

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг:

а) *Холодное водоснабжение:*

- бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года;

- постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам;

- давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см);

б) *Водоотведение:*

- бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.

в) *Электроснабжение:*

- бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа — при наличии двух независимых взаиморезервирующих источников питания; 24 часа — при наличии одного источника питания;

- постоянное соответствие электрического напряжения ($220В \pm 10\%$), частоты действующим федеральным стандартам.

г) *Отопление:*

- бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода;

- обеспечение температуры воздуха: в жилых помещениях – не ниже +20 град.С (в угловых комнатах +22 град.С), на кухне – не ниже +18 град.С; в других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р51617-2000;

3.1.6. Обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества на основании решения собственников помещений Дома, с учётом предложений Управляющей организации.

3.1.7. Обеспечить устранение повреждений внутридомовых инженерных систем по получении от Собственника заявки, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором, а в случае аварии – немедленно.

Обеспечить устранение повреждений внутриквартирного оборудования, по расценкам установленным Управляющей организацией для дополнительных платных услуг, по получении от Собственника заявки, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором, а в случае аварии – немедленно.

Адрес и телефон диспетчерской службы: г.Сургут ул. _____, д. _____; телефон _____.

Информация о режиме работы Управляющей организации размещается в счетах-извещениях, либо на информационных листках (бюллетни) в местах общего пользования или на досках объявлений, а также на сайте Управляющей организации: _____.

3.1.8. Обеспечить уборку мест общего пользования Дома, а также его придомовой территории. Обеспечить своевременную подготовку общего имущества Дома, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.9. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.10. Представлять собственникам помещений Дома ежегодно в течении 1 квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путём публикации сообщений об этом в средствах массовой информации либо в счетах-извещениях, либо размещением информационных листков (бюллетни) в местах общего пользования или на досках объявлений, и в обязательном порядке на сайте управляющей организации: _____.

3.1.11. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, предоставляемых в рамках

настоящего договора, Управляющая организация обязана довести до сведения Собственника не позднее чем за 30 дней до даты выставления счета-извещения, на основании которого Собственник будет вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в ином размере. Изменённые тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг принимаются сторонами к взаиморасчетам с момента ввода их в действие, без оформления дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.1.12. Вести соответствующую техническую документацию на Дом и отвечать за её сохранность.

3.2. «Управляющая организация вправе»:

3.2.1. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в Помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общедомового имущества (например: стояки холодного водоснабжения и теплоснабжения), для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг с использованием общедомового имущества, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 (одного) раза в 6 (шесть) месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта (при их наличии), установленных в Помещении, проверку состояния таких приборов (их исправности, а также целостности на них пломб).

3.2.3. Взыскивать с Собственника суммы просроченной платы за жилищно-коммунальные услуги, а также в связи с этим начисленные суммы пени, неустойки и иных штрафных платежей, предусмотренных настоящим договором и законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Управляющая организация по письменному заявлению Собственника вправе оказывать ему также дополнительные платные услуги, не входящие в перечень услуг и работ, предусмотренных настоящим договором. Таким дополнительными услугами оказываются по ценам, установленным в Управляющей организации.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома путём заключения с третьими лицами соответствующих договоров.

При заключении таких договоров Управляющая организация является агентом, а Собственник принципалом. Комиссия за оказанные услуги урегулирована Сторонами в пункте 5.1.1. настоящего договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. вносить ежемесячную плату за жилищно-коммунальные услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

4.1.2. использовать Помещение в соответствии с его назначением.

4.1.3. обеспечивать сохранность общего имущества Дома.

4.1.4. своевременно сообщать в Управляющую организацию о неисправностях в конструктивных элементах Помещения и/или внутриквартирного оборудования, а также о неисправностях общего имущества Дома.

При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования немедленно принимать все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, в целях предотвращения причинения какого-либо вреда общему имуществу Дома и/или имуществу, принадлежащему на праве частной собственности третьим лицам.

4.1.5. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования Дома, на придомовой территории Дома.

4.1.6. выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

4.1.7. не сбрасывать в канализацию мусор и отходы, которые могут её засорить, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный мусор, отработанные ртутьсодержащие лампы и компактные люминесцентные лампы в мусоропровод.

Ртутьсодержащие лампы должны быть переданы на хранение в специально оборудованное для этого место в Управляющую организацию для последующей их утилизации.

4.1.8. не парковать автомашины на придомовой территории Дома в не установленных местах, в том числе на проездах и перед входом в подъезды Дома. Площадка перед подъездами Дома предназначена только для посадки-высадки пассажиров и разворота автотранспорта. Не подключать электроподогрев автомобиля к внутридомовым инженерным системам (электросеть).

4.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности: не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не складировать (размещать) вещи в местах общего пользования (коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах и др.), а также выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.10. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети и технических условий, выданных Управляющей организацией, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системе холодного водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим собственникам и /или/ пользователям помещений в Доме, бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам.

4.1.11. устранять за свой счет повреждения в помещениях, являющихся как собственностью Собственника, так и в помещениях, являющихся частной собственностью третьих лиц, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, в том числе в местах общего пользования Дома.

4.1.12. допускать в Помещение представителей Управляющей организации, для осмотра внутриквартирного оборудования и контроля за его эксплуатацией, в том числе индивидуальных приборов учёта (при их наличии) и осмотра конструктивных элементов Дома, проведения профилактических работ внутридомовой инженерной системы.

4.1.13. обеспечивать сохранность установленных индивидуальных приборов учёта (при его наличии) и пломб на них, оплачивать стоимость их технического обслуживания, поверок и замену по истечении срока эксплуатации.

4.1.14. в случае выхода из строя внутриквартирного электросчётчика, самостоятельно приобрести электросчётчик, прошедший государственную поверку, класса точности не ниже 2,0 и по вопросу его установки обратиться в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование, и предъявить узел учёта электроэнергии представителю Управляющей организации для проверки присоединения и опломбировки.

4.1.15. уведомлять Управляющую организацию об отчуждении (продажа, мена, дарение и др.) Помещения третьему лицу, не позднее 10 (десяти) календарных дней, с даты заключения соответствующего договора по отчуждению Помещения.

4.1.16. извещать Управляющую организацию об изменении числа Пользователей Помещения, в течение 5 рабочих дней со дня произошедших изменений. Собственник (либо Пользователь) Помещения уведомляет Управляющую организацию путём подачи заявления, которое должно содержать фамилию, имя и отчество Собственника или Пользователя Помещения, адрес, место его жительства, сведения о количестве Пользователей, о датах начала и окончания проживания таких Пользователей в Помещении.

4.1.17. предварительно письменно согласовать с Управляющей организацией возможность установки в Помещении электробытовых приборов высокой мощности, требующих стационарной установки.

4.1.18. при наличии индивидуального прибора учёта ежемесячно снимать его показания и передавать в Управляющую организацию, в период с 20-го по 30-е число текущего месяца, по телефонам: _____ или на сайт: _____

Собственники нежилых помещений обязуются предоставлять показания приборов учёта только в письменной форме, на фирменном бланке, за подписью уполномоченного лица; показания прибора электроэнергии передавать в письменном виде по согласованной форме, заверенной

подписью и печатью (при наличии) собственника нежилого помещения.

4.1.19. в целях ведения учета платежей за жилищно-коммунальные услуги Собственник обязан открыть лицевой счет в бухгалтерии Управляющей организации не менее чем на 1 человека (для начисления по нормативу за жилищно-коммунальные услуги) до момента установки индивидуальных приборов учёта. В случае изменения количества собственников и /или/ пользователей Помещения, проживающих в Помещении, Собственник обязан немедленно письменно уведомить об этом Управляющую организацию.

4.1.20. Обеспечить надлежащую техническую эксплуатацию индивидуальных приборов учёта (при их наличии в Помещении), их сохранность, своевременную замену и проведение проверок в сроки, установленные технической документацией на эти приборы учёта.

К использованию допускаются индивидуальные приборы учёта утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии индивидуального прибора учёта утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учёта и об установленном для него межповерочном интервале, а также требования к условиям его эксплуатации должны быть указаны в сопроводительных документах к индивидуальному прибору учёта.

В связи с тем, что Дом имеет вертикальную (постоянную) систему отопления, установка индивидуальных приборов учёта тепла может быть осуществлена только в виде накладных счетчиков.

4.1.21. сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника, в том числе в период его временного отсутствия.

4.2. Без письменного разрешения Управляющей организации, Собственник не имеет права:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой инженерной системы (одновременно подключаемая мощность не должна превышать 8,0 кВт в домах со стационарными электроплитами, в том числе не более 1,3 кВт в одну розетку) и технических условий, выдаваемых Управляющей организацией;

- изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, устанавливать дополнительные секции (сети) приборов отопления, а также регулирующую и запорную арматуру и иное внутриквартирное оборудование, не соответствующее проектным характеристикам Дома, требованиям безопасности, эксплуатации и ресурсосбережения.

4.3. При проведении строительно-отделочных работ в Помещении, Собственник обязан соблюдать правила и требования, указанные в главе 6 настоящего договора.

4.4. Запрещается изменять, перекрывать сечение вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению, а также перделывать сантехнические и коммуникационные шахты.

4.5. Собственник вправе:

4.5.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, бесперебойного предоставления жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг на период выполнения ремонтных работ, устранения аварий.

4.5.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путём получения у последней соответствующей информации в порядке, предусмотренном «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г №731.

4.5.3. Требовать изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги при предоставлении таких услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлениями Правительства Российской Федерации.

5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. В состав ежемесячно вносимой Собственником платы за жилищно-коммунальные услуги (Приложение №1 к настоящему договору) по договору, включается:

а) плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

б) плата за коммунальные услуги, включающую в себя плату за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в Помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества Дома (*далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды*).

в) плата за размещение (утилизация (захоронение)) бытовых отходов на полигоне.

5.1.1. Учитывая, что жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация оказывает, в том числе с привлечением третьих лиц, Собственник в течение срока действия настоящего договора оплачивает Управляющей организации её посреднические услуги, оказанные ему Управляющей организацией в сборе платы указанные в подпунктах «а», «б», «в» п.5.1. Комиссия за оказанные услуги включена в плату за содержание и текущий ремонт помещений по строке: «организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги» (Приложение №1 к настоящему договору).

5.2. Размер платы по договору определяется в следующем порядке:

5.2.1. Размер платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, определяется исходя из площади Помещения Собственника и тарифов (цен), установленных решением общего собрания собственников помещений в Доме (Приложение №1 к настоящему договору).

5.2.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учёта, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, с учётом расходов на коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, определяемые исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учёта, распределяемых в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

5.2.3. При временном отсутствии Собственника, членов его семьи, а также Пользователя Помещения в Помещении более 5 полных календарных дней подряд и при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учёта, по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется перерасчет платы в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

5.2.4. В случае не предоставления Собственником Помещения показаний индивидуальных приборов учёта (при их наличии), в установленный срок, размер платы за соответствующие коммунальные услуги рассчитывается по нормативам потребления, с последующим перерасчетом в случаях и в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

5.2.5. Величина потерь электроэнергии для собственников нежилых помещений Дома определяется в размере, установленном договором с энергоснабжающей организацией и составляет 5,5% от общего потребления электроэнергии в нежилом помещении.

5.2.6. Размер платы за услугу по размещению (утилизации (захоронению)) бытовых отходов на полигоне определяется исходя из норматива потребления бытовых отходов, утверждаемого органами местного самоуправления, и тарифа на утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов для организаций коммунального комплекса, установленного Приказом Региональной службы по тарифам ХМАО-

Югры от 28.11.2013г. № 108-нп, с применением Управляющей организацией нового норматива и /или/ тарифа в случае их изменения.

5.2.7. Объем коммунальной услуги, в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды и распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.3. Перерасчет платы осуществляется Управляющей организацией в случае несоответствия размера платы, указанного в счете-извещении, предъявленном Собственнику, размеру платы, определяемому в соответствии с пунктом 5.2. Договора (в случае ошибки допущенной при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги).

5.4. Перерасчет платы при установлении факта не предоставления (не потребления) жилищно-коммунальных услуг и при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг производится на основании письменного заявления Собственника и двухстороннего акта. Составление двухстороннего акта, является обязанностью Управляющей организации, который составляется не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подачи Собственником заявления, указанного в настоящем пункте. Перерасчет предоставляется в виде уменьшения платы по соответствующим жилищно-коммунальным услугам и указывается в очередном платежном документе.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменять размер платы за коммунальные услуги, в случае изменения тарифов и/или нормативов, устанавливаемых соответствующими уполномоченными органами государственной власти, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления.

5.6. Услуги телефонной связи, кабельного телевидения, Интернет-связи и прочие подобного рода услуги не входят в предмет настоящего договора и оплачиваются Собственником самостоятельно на основании договоров, заключенных Собственником со специализированными организациями, предоставляемыми такие услуги.

5.7. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Оплата вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца следующего за истекшим (отчётным) месяцем на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации, либо в любом расчетном кассовом центре, указанного в счете-извещении.

5.8. Не использование Помещения его Собственником и/или Пользователем не является основанием не внесения платы по настоящему Договору.

5.9. Размер оплаты жилищно-коммунальных услуг, льготы по их оплате, предоставленные Собственнику в установленном порядке, расчетный счет, на который вносится оплата, указываются в счете-извещении, предъявляемом ежемесячно Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим (отчётным) месяцем. Собственник согласен, что счета-извещения предоставляются Управляющей организацией (нужное выбрать и отметить) через почтовый ящик Собственника, расположенный в подвале Дома.

5.10. Управляющая организация обязана своевременно не позднее 10 числа месяца следующего за текущим представить Собственнику нежилого помещения счет-фактуру, акт выполненных работ и расчет представленных услуг. Указанные документы Собственник нежилого помещения (уполномоченное им лицо) обязан (о) получить в бухгалтерии Управляющей организации.

5.11. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.12. В случае сдачи Помещения в наём, в том числе в социальный наём, в аренду, и при отсутствии в Помещении установленных индивидуальных приборов учёта, Собственник обязан немедленно уведомить об этом Управляющую организацию. Отсутствие заключённого договора найма, социального найма, договора аренды, между Собственником и Пользователем Помещения, а также не уведомление/несвоевременное уведомление Управляющую организацию, не является основанием для неоплаты Собственником начисленных жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых по настоящему договору и рассчитанных в соответствии с условиями настоящего договора.

5.13. Любые денежные средства, вносимые Собственником в кассу Управляющей организации либо перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации, зачисляются Управляющей организацией на лицевой счет Собственника в первую очередь для погашения задолженности с даты ее возникновения по всем видам платежей, входящим в состав жилищно-коммунальных услуг.

6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ

6.1. Собственник имеет права производить строительно-отделочные работы в связи с переустройством, перепланировкой, реконструкцией Помещения, переоборудования балконов, лоджий, переустановку либо установку дополнительного внутриквартирного оборудования в Помещении:

- в строгом соответствии с действующим законодательством РФ;
- после предоставления в Управляющую организацию свидетельства о регистрации права собственности Собственника на Помещение;
- а также оплаты жилищно-коммунальных услуг в соответствии со статьёй 5 Договора;
- а также при наличии предварительного письменного согласования на проведение таких работ с органами местного самоуправления и иными органами (чьё согласие требуется в силу закона);
- при наличии проектной документации на такие работы в Помещении, прошедшей экспертизу, если экспертиза требуется действующим законодательством РФ;
- и предварительным уведомлением Управляющей организации о проведении таких работ с приложением копий проектной документации на работы в Помещении, прошедшей согласование со всеми органами (чьё согласие требуется в силу закона).

6.2. При проведении в Помещении строительно-отделочных работ, должны соблюдаться требования действующего законодательства РФ, а также положения протоколов общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.3. Момент начала и окончания строительно-отделочных работ фиксируется Сторонами в соответствующих Актах.

6.4. По завершении строительно-отделочных работ, Собственник обязан предоставить Управляющей организации комплект исполнительной документации по инженерным системам находящимся в Помещении (в случае внесения в них каких-либо изменений), в том числе по скрытым работам.

6.5. Собственник должен проверять наличие специального разрешения (лицензии, свидетельства о допуске к работам, выдаваемым саморегулируемой организацией) у третьих лиц (работников), нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ в Помещении, если на проводимые работы согласно действующего законодательства необходимо получение соответствующего разрешения (лицензии, свидетельства о допуске, выдаваемого саморегулируемой организацией).

6.6. В целях соблюдения санитарно-гигиенического состояния самого Помещения, а также других помещений Дома, общедомового имущества Дома Собственник перед началом строительно-отделочных работ в Помещении устанавливает (обязательно!) в Помещении сантехнику (унитаз и раковину) с предъявлением подключений Управляющей организации.

6.7. Складирование строительных материалов за пределами Помещения, осуществляется на отведённой для этого площадке по предварительному согласованию с Управляющей организацией.

6.8. Собственник берёт на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности работниками при проведении строительно-отделочных работ в Помещении и за возможное причинение ущерба Дому и/или его частям, и/или помещениям, и/или имуществу, и/или здоровью третьих лиц при выполнении строительно-отделочных работ в Помещении. Собственник немедленно обязан за свой счет произвести восстановительные работы по устранению причинённого какого-либо ущерба имуществу других собственников и/или общедомовому имуществу Дома. В случае проведения восстановительных работ Управляющей организацией, то размер оплаты определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом Собственник оплачивает стоимость восстановительного

Югры от 28.11.2013г. № 108-нп, с применением Управляющей организацией нового норматива и /или/ тарифа в случае их изменения.

5.2.7. Объём коммунальной услуги, в размере превышения объёма коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды и распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.3. Перерасчет платы осуществляется Управляющей организацией в случае несоответствия размера платы, указанного в счете-извещении, предъявленном Собственнику, размеру платы, определяемому в соответствии с пунктом 5.2. Договора (в случае ошибки, допущенной при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги).

5.4. Перерасчет платы при установлении факта не предоставления (не потребления) жилищно-коммунальных услуг и при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг производится на основании письменного заявления Собственника и двухстороннего акта. Составление двухстороннего акта, является обязанностью Управляющей организации, который составляется не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подачи Собственником заявления, указанного в настоящем пункте. Перерасчет предоставляется в виде уменьшения платы по соответствующим жилищно-коммунальным услугам и указывается в очередном платежном документе.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменять размер платы за коммунальные услуги, в случае изменения тарифов и/или нормативов, устанавливаемых соответствующими уполномоченными органами государственной власти, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления.

5.6. Услуги телефонной связи, кабельного телевидения, Интернет-связи и прочие подобного рода услуги не входят в предмет настоящего договора и оплачиваются Собственником самостоятельно на основании договоров, заключенных Собственником со специализированными организациями, предоставляемыми такие услуги.

5.7. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Оплата вносится Собственником ежемесячно **до 25 числа месяца**, следующего за истекшим (отчётным) месяцем на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации, либо в любом расчетном кассовом центре, указанного в счете-извещении.

5.8. Не использование Помещения его Собственником и/или Пользователем не является основанием не внесения платы по настоящему Договору.

5.9. Размер оплаты жилищно-коммунальных услуг, льготы по их оплате, предоставленные Собственнику в установленном порядке, расчетный счет, на который вносится оплата, указываются в счете-извещении, предъявляемом ежемесячно Управляющей организацией не позднее **10 числа месяца**, следующего за истекшим (отчётным) месяцем. Собственник согласен, что счета-извещения предоставляются Управляющей организацией (нужное выбрать и отметить) через почтовый ящик Собственника, расположенный в подъезде Дома.

5.10. Управляющая организация обязана своевременно не позднее 10 числа месяца следующего за указанным представить Собственнику нежилого помещения счет-фактуру, акт выполненных работ и расчет представленных услуг. Указанные документы Собственник нежилого помещения (уполномоченное им лицо) обязан (о) получить в бухгалтерии Управляющей организации.

5.11. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.12. В случае сдачи Помещения в наём, в том числе в социальный наём, в аренду, и при отсутствии в Помещении установленных индивидуальных приборов учёта, Собственник обязан немедленно уведомить об этом Управляющую организацию. Отсутствие заключённого договора найма, социального найма, договора аренды, между Собственником и Пользователем Помещения, а также не уведомление/несвоевременное уведомление Управляющую организацию, не является основанием для неоплаты Собственником начисленных жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых по настоящему договору и рассчитанных в соответствии с условиями настоящего договора.

5.13. Любые денежные средства, вносимые Собственником в кассу Управляющей организации либо перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации, зачисляются Управляющей организацией на лицевой счет Собственника в первую очередь для погашения задолженности с даты ее возникновения по всем видам платежей, входящих в состав жилищно-коммунальных услуг.

6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ

6.1. Собственник имеет права производить строительные-отделочные работы в связи с переустройством, перепланировкой, реконструкцией Помещения, переоборудования балконов, лоджий, переустановку либо установку дополнительного внутриквартирного оборудования в Помещении:

- в строгом соответствии с действующим законодательством РФ;
- после предоставления в Управляющую организацию свидетельства о регистрации права собственности Собственника на Помещение;
- а также оплаты жилищно-коммунальных услуг в соответствии со статьёй 5 Договора;
- а также при наличии предварительного письменного согласования на проведение таких работ с органами местного самоуправления и иными органами (чье согласие требуется в силу закона);
- при наличии проектной документации на такие работы в Помещении, прошедшей экспертизу, если экспертиза требуется действующим законодательством РФ;
- и предварительным уведомлением Управляющей организации о проведении таких работ с приложением копий проектной документации на работы в Помещении, прошедшей согласование со всеми органами (чье согласие требуется в силу закона).

6.2. При проведении в Помещении строительно-отделочных работ, должны соблюдаться требования действующего законодательства РФ, а также положения протоколов общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.3. Момент начала и окончания строительно-отделочных работ фиксируется Сторонами в соответствующих Актах.

6.4. По завершении строительно-отделочных работ, Собственник обязан предоставить Управляющей организации комплект исполнительной документации по инженерным системам находящимся в Помещении (в случае внесения в них каких-либо изменений), в том числе по скрытым работам.

6.5. Собственник должен проверять наличие специального разрешения (лицензии, свидетельства о допуске к работам, выдаваемым саморегулируемой организацией) у третьих лиц (работников), нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ в Помещении, если на проводимые работы согласно действующего законодательства необходимо получение соответствующего разрешения (лицензии, свидетельства о допуске, выдаваемого саморегулируемой организацией).

6.6. В целях соблюдения санитарно-гигиенического состояния самого Помещения, а также других помещений Дома, общедомового имущества Дома Собственник перед началом строительно-отделочных работ в Помещении устанавливает (обязательно!) в Помещении сантехнику (унитаз и раковину) с предъявлением подключений Управляющей организации.

6.7. Складирование строительных материалов за пределами Помещения, осуществляется на отведенной для этого площадке по предварительному согласованию с Управляющей организацией.

6.8. Собственник берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности работниками при проведении строительно-отделочных работ в Помещении и за возможное причинение ущерба Дому и/или его частям, и/или помещениям, и/или имуществу, и/или здоровью третьих лиц при выполнении строительно-отделочных работ в Помещении. Собственник немедленно обязан за свой счет произвести восстановительные работы по устранению причиненного какого-либо ущерба имуществу других собственников и/или общедомовому имуществу Дома. В случае проведения восстановительных работ Управляющей организацией, то размер оплаты определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом Собственник оплачивает стоимость восстановительного

ремонта производимого/проведённого Управляющей организацией, в течение 10-ти календарных дней с даты получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

6.9. Переустройство и (или) перепланировка Помещения проводятся с соблюдением требований законодательства РФ по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Не допускается переустройство Помещения, при котором: ухудшаются условия эксплуатации Дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к внутридомовым инженерным системам и/или внутриквартирному оборудованию и отключающим устройствам; переустроенное Помещение и/или смежные с ней иные помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания; нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций Дома или может произойти их обрушение; устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на внутридомовых инженерных системах; оказывает ухудшающее влияние на потребление жилищно-коммунальных услуг в иных помещениях Дома; произойдёт ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции; увеличиваются нагрузки на несущие конструкции Дома сверх допустимых по проекту Дома (расчёты по несущей способности, по деформациям) при устройстве стоек в колах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в Помещении.

6.10. Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий, в том числе появления трещин, отслаивание отделочных слоёв от бетонных конструкций, как в самом Помещении, так и в иных помещениях (жилых, нежилых, принадлежащих третьим лицам) Дома, открытие дополнительных проёмов в Помещении производится методом вырезания бетона специальной установкой специалистами лицензированной организации и только при наличии согласованного проекта перепланировки/переустройства помещения с соответствующими органами, согласно законодательства РФ, и обязательным предварительным уведомлением Управляющей организации о начале проведения таких работ.

6.11. Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью превышающей технологические возможности внутридомовых инженерных систем и технических условий.

6.12. Доступ к внутриквартирному оборудованию (канализация, система водоснабжения, система вентиляции, отопления) должен быть свободен (доступен). В случае если доступ к внутриквартирному оборудованию будет закрыт или ограничен, то в случае проведения Управляющей организацией работ по устранению каких-либо неполадок (в т.ч. аварийные ситуации) в работе внутриквартирного оборудования и/или внутридомовой инженерной системы (так как стояки отопления, вентиляции, водоснабжения и водоотведения в любом случае проходят в том числе и через Помещение) Собственник обязан обеспечить Управляющей организации свободный доступ непосредственно к трубам канализации, к трубам системы водоснабжения, к трубам вентиляции, к трубам отопления находящимся в Помещении. В данном случае Управляющая организация не возмещает Собственнику какие-либо затраты и/или убытки понесённые последним в связи с проведением работ по освобождению внутриквартирного оборудования и/или внутридомовых инженерных систем расположенных (проходящих) в Помещении, для доступа к ним Управляющей организации (в целях устранения каких-либо неполадок в их работе).

6.13. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объёме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования.

6.14. Газоэлектросварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке в Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллон с газом) на территории Дома запрещается.

6.15. Громоздкие предметы, в том числе мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны перевозиться в грузовом лифте и быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту лифта и его обшивки от возможных повреждений. В случае повреждения лифта и/или его обшивки все восстановительные работы проводятся Управляющей организацией (самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц) и возмещаются Собственником.

6.16. При уборке строительного мусора запрещается использовать мусоропровод, канализацию, а также выкидывать мусор из окон. Собственник и работники выполняющие строительные работы в Помещении Собственника, обязаны выносить строительный мусор на специально отведённые для этого места в специальной упаковке, предохраняющей его рассыпание, растекание. Запрещается устанавливать на фасад Дома лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъёма материалов и уборки мусора. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться грузовым лифтом, в этом случае мусор должен быть надёжно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем, фасада Дома, а также за уборку общедомового имущества от строительного мусора в полном объёме, на основании письменного требования Управляющей организации.

6.17. Складирование строительного мусора вне Помещения разрешается только в специально отведённых для этого местах, указанных Управляющей организацией. В случае нарушения данного правила, Собственник уплачивает Управляющей организации компенсацию в размере расходов необходимых для вывоза строительного мусора.

6.18. Строительный мусор вывозиться либо силами Собственника, либо силами Управляющей организации по предварительной заявке, но в любом случае за счет Собственника.

6.19. Запрещается несогласованная установка на кровле, на фасаде Дома систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, приборов связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений (*далее по тексту – Оборудование*), установка которых связана с креплением к фасаду здания, если это негативно отражается на общем архитектурном облике Дома. При проведении подобных работ необходимо предварительно обратиться в Управляющую организацию для получения согласования.

При размещении (установка) Собственником на кровле, на фасаде Дома оборудования, Собственник несёт ответственность за повреждение кровли и/или фасада Дома, которые могут возникнуть в результате размещения такого оборудования. При демонтаже такого оборудования, Собственник обязан за свой счет произвести работы по восстановлению кровли и/или фасада Дома в месте, где находилось это оборудование.

Управляющая организация может произвести восстановительные работы своими силами и/или с привлечением третьих лиц. При этом расходы, связанные с восстановительными работами, производимыми Управляющей организацией (своими силами и/или с привлечением третьих лиц) возмещаются Собственником в полном размере по предварительно согласованной смете между Управляющей организацией и Собственником. В случае необоснованного отказа Собственника от согласования сметы и/или не проведения восстановительных работ своими силами, то Управляющая организация вправе произвести такие работы без согласования с Собственником с последующим выставлением повесённых затрат Собственнику для оплаты.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7.1. В случае нарушения Собственником, Пользователем Помещения, а также лицами, выполняющими строительные-отделочные работы в Помещении, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, переустройство либо перепланировки Помещения без соответствующих разрешений и согласований, нарушения правил эксплуатации инженерного и лифтового оборудования Дома, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб общему имуществу Дома, Собственник возмещает такой ущерб в полном объёме в течение 10-ти календарных дней с даты получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

7.2. Ответственность за ликвидацию последствий аварий, каких-либо повреждений иных жилых и нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам, общедомового имущества, происшедших по вине Собственника и/или Пользователя возлагается на Собственника в полном объёме, если иное не предусмотрено договором заключённым между Собственником и Пользователем. Управляющая организация может произвести устранение последствий аварий и иных повреждений, но только за счет средств Собственника и/или Пользователя и при наличии 100%

предоплаты.

7.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющей организации, возлагается на неё.

7.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, а также по вине ресурсоснабжающей организации или же по вине Собственника и/или Пользователя Помещения.

7.5. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг в установленный Договором срок, Собственник уплачивает Управляющей организации пеню в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ на сумму задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, за каждый день такой просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока уплаты по день фактической уплаты.

Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения лежащих на нём обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг.

7.6. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником по строительным недоделкам, в том числе за скрытые строительные дефекты в целом по Дому и в частности в Помещении, выявленные в процессе эксплуатации Помещений и Дома, в том числе за причиненный ущерб Помещению Собственника, возникший в результате проявления скрытых строительных дефектов в процессе эксплуатации, а так же дефектов, установленных и отраженных в актах технического осмотра Помещения при его приёме-передаче от продавца к покупателю (Собственнику).

7.8. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. При этом какие-либо соглашения заключенные между Собственником и членами его семьи по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, Собственник должен не позднее 3-х (трёх) рабочих дней с момента его заключения, предоставить (копию такого соглашения) в Управляющую организацию. В противном случае такое соглашение не будет являться обязательным для Управляющей организации и Собственник не может ссылаться на такое соглашение.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Срок для ответа на письмо, претензии и иную корреспонденцию – 10 (десять) рабочих дней, с даты их получения, если иное не предусмотрено настоящим договором или если меньший срок не установлен законодательством РФ регулирующим порядок предоставления жилищно-коммунальных услуг.

8.3. В случае невозможности разрешения спора мирным путем, спор передаётся на рассмотрение в суд, в порядке определенном действующим законодательством РФ. Иски (заявления), вытекающие из настоящего договора, предъявляются в суд по подсудности по месту исполнения настоящего договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» ___ 20__ г. и действует по «___» ___ 20__ г.

Настоящий договор распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации права собственности на Помещение за Собственником, если в договоре по отчуждению Помещения не будет установлен иной момент возникновения у Собственника обязанности несения расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг.

9.2. Настоящий договор, после истечения срока его действия, считается продлённым Сторонами на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока его действия, ни одна из сторон не направила письменного заявления о прекращении его действия.

9.3. При прекращении полномочий Управляющей организации по управлению многоквартирным домом по решению общего собрания собственников, настоящий Договор прекращает своё действие с даты утверждения такого решения, если иная дата не будет установлена в решении общего собрания собственников. При этом если Управляющая организация вынуждена продолжать осуществлять управление домом и предоставлять жилищно-коммунальные услуги, после прекращения своих полномочий как управляющей организации, то Собственник обязан производить оплату жилищно-коммунальных услуг в полном размере Управляющей организации вплоть до фактического прекращения управления и предоставления коммунальных услуг.

9.4. При прекращении полномочий Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, по её инициативе, то Управляющая организация уведомляет об этом Собственника в счете-извещении, путём вывешивания объявлений на первых этажах подъездов Дома с указанием организации, которая будет временно обслуживать Дом.

Собственник в этом случае должен подписать в течение 60 (шестьдесят) календарных дней с даты, указанной в объявлении, договор на обслуживание с новой жилищно-эксплуатационной организацией, если в течение данного срока не будет проведено общее собрание собственников и принято решение по обслуживанию (управлению) дома. По окончании данного срока настоящий Договор прекращает своё действие. Если Управляющая организация вынуждена продолжать обслуживать Дом после прекращения Договора, Заказчик обязан производить оплату жилищно-коммунальных услуг Управляющей организации в полном размере до его фактического окончания.

9.5. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, председателю совета Дома (если избран совет Дома), либо одному из собственников помещений в Доме, указанному в решении общего собрания собственников или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.6. При прекращении Договора обязательства по нему прекращаются их исполнением и проведением полных взаимных расчетов между Сторонами.

9.7. При переходе прав собственности на Помещение, долю в Помещении, новый собственник соответственно становится правопреемником Собственника в части перехода на него прав и обязанностей, предусмотренных настоящим договором. При переходе права собственности на часть (долю) Помещения, то Собственник и новый собственник несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей организацией по настоящему Договору.

Собственник не несёт обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещение на нового собственника, если в договоре по отчуждению Помещения не будет установлен иной момент прекращения у Собственника обязанности несения расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг.

9.8. Изменения и дополнения в настоящий договор осуществляются по соглашению Сторон и оформляются в письменном виде в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.9. Стороны определили, что какая-либо корреспонденция, отправляемая одной стороной в адрес другой стороны посредством почты, направляется по почтовым адресам сторон, указанным в настоящем договоре.

В случае направления какой-либо корреспонденции по последнему известному почтовому адресу, до получения от другой стороны уведомления об изменении почтового адреса в письменном форме, то такая корреспонденция считается надлежащим образом направленной и полученной.

Приложение №4

При отсутствии подтверждения до истечения 30-ти дневного срока с момента отправления корреспонденции (письма, требования, претензии и др.), о её вручении получателю (т.е. получение корреспонденции стороной договора), такая корреспонденция считается полученной им на 30-ый день по истечении 29-ти календарных дней с момента её отправки.

9.10. В случае изменения реквизитов, указанных в разделе 10 настоящего договора, Собственник обязан в кратчайший срок направить письменное уведомление об этом в Управляющую организацию. Управляющая организация, об изменениях своих реквизитов, уведомляет Собственника путём указания такой информации в счете-извещении.

9.11. Информация о паспортных данных Собственника, является конфиденциальной и может быть предоставлена иным лицам только в соответствии с действующим законодательством РФ.

Собственник согласен, что персональные данные Собственника и членов его семьи могут быть переданы Управляющей организацией третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе на передачу персональных данных специализированной организации для ведения начислений платы за ЖКУ, а также передачу представителю Управляющей организации для взыскания задолженности по оплате за ЖКУ в судебном порядке, только в том объёме в каком это необходимо для исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора.

9.12. Собственник при заключении настоящего договора предоставляет Управляющей организации оригинал документа, на основании которого у него возникло право собственности, оригинал свидетельства о государственной регистрации права, а также передаёт в Управляющую организацию, копии:

- технический паспорт на помещение (действительный на момент заключения настоящего договора).

9.13. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.14. неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение №1 -- Размер стоимости (тарифы) по настоящему договору.

Приложение № 2 -- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение.

9.15. В качестве приложений к настоящему договору могут быть и иные приложения, которые также могут размещаться в формате pdf на сайте Управляющей организации, а также приложений с информацией наличие которых требуется в силу закона. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, которые оказывает Управляющая организация, размещается на её сайте.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ИНН _____, ОГРН _____
Юр/адрес: _____
почтовый адрес: _____
тел./факс: _____
E-mail: _____
р/с _____ в _____
к/с _____, БИК _____

Директор
м.п. _____

Собственник:

ИНН _____, ОГРН _____
Адрес: _____
почтовый адрес: _____
тел./факс: _____
E-mail: _____
р/с _____ в _____
к/с _____, БИК _____

Директор
м.п. _____

Утверждено:

Собственник:
ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория»
Генеральный директор _____ И.П. Грачева

Директор ООО «Сибпромстрой №30» _____ В.С. Коновалов

