

ДОГОВОР № 51/2018
на управление многоквартирным жилым домом

г. Сургут, ХМАО-Югра

21 » 09 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Система» (сокращённое наименование ООО УК «Система», ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Гапонова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава и Решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от 24.08.2018 г.), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория» (сокращённое наименование ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория», ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, КПП 860201001, адрес местонахождения: 628422, Россия, Тюменская область, город Сургут, улица Базовая, д. 2, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00744 от 12 августа 2010 года, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 03 марта 2011 года в реестре за № 2073-94174120, в лице генерального директора Грачевой Иры Петровны, действующей на основании Устава и в силу закона представляя интересы владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированным «Сибпромстрой Югория», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв, именуемый в дальнейшем «**Собственник**» и являющийся собственником помещения (-ий) общей площадью 2 043,80 кв.м., согласно **Приложению №13** к настоящему договору – Сведения о праве собственности на помещения в Доме, расположенного (-ых) в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. **Замятинская, д.5/2** (далее – **Помещение**), с другой стороны, или совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

«Дом» – **многоквартирный жилой дом №5/2 по ул. Замятинская г. Сургут, ХМАО-Югра** (также далее по тексту может именоваться – МКД. Термины «Дом» и «МКД» являются тождественными).

«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» (также общедомовое имущество) – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в Дома, определяемое в соответствии с законодательством, сведениями содержащимися в ЕГРН, решениями собственников помещений в Доме. Состав общего имущества приведён в **Приложении №11** к настоящему договору.

Замена остекления лоджии, нарушающая целостность архитектурно-градостроительного облика Дома (планировочное решение внешнего вида Дома) не разрешается, за исключением замены остекления лоджии на остекление с таким же внешним видом. Несоответствие внешнего вида Дома (в том числе остекления лоджий) его проектной документации является нарушением. За нарушение, физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и ХМАО-Югры.

Установка (размещение) спутниковых антенн и антенн других видов и типов на фасаде Дома запрещается. Установка (размещение) спутниковых антенн и антенн других типов и видов производится непосредственно в границах лоджий (т.е. внутри лоджии).

Установка (размещение) внешних блоков кондиционеров на фасаде Дома запрещается, за исключением размещения (установки) на внешней боковой части лоджии в корзинах белого цвета, согласно Схемы монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций - **Приложение №12** к настоящему договору (далее – Схема монтажа). Рекомендуется устанавливать (размещать) внешние блоки кондиционеров в декоративных корзинах типа КОРБАС КДК (**Приложение №12** – Схема монтажа). Установка (размещение) внешних блоков кондиционеров также допустима внутри лоджий. Диаметр отверстий в местах прохода коммуникаций кондиционеров через несущие конструкции должен быть не более 50 мм. Прокладку коммуникаций кондиционеров рекомендуется осуществлять на примере Схемы монтажа.

При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн запрещается нарушать целостность «закладочных».

«Переустройство помещения» – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

«Перепланировка помещения» – изменение её конфигурации.

Переоборудование (переустройство, перепланировка) помещения может включать в себя: перенос нагревательных сантехнических приборов, 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 ПиН 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» - лицо, которому Помещение не принадлежит на праве собственности и которое постоянно/временно проживает в Помещении и/или пользуется на ином основании, в том числе на основании договоров аренды, найма, социального найма. При этом в целях расчёта платы за соответствующий вид коммунальной услуги физическое лицо считается временно проживающим в Помещении, если лицо фактически проживает (пользуется) в Помещении более 5 (пяти) дней подряд.

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

«Управляющая организация» – агент, действующий по поручению Собственника и получающий вознаграждение – плату за работы и услуги по содержанию многоквартирного дома.

«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), включающий в себя:

- текущий ремонт внутридомовых инженерных систем;
- текущий ремонт конструктивных элементов Дома;
- текущий ремонт кровли;
- ремонт общего имущества (подъездов);
- текущий ремонт систем противодымной защиты, автоматической пожарной сигнализации

и оповещения о пожаре.

«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, действуя на основании Лицензии № 305 от 30.10.2017 г., выданной Жилстройнадзор Югры и решения собрания собственников (протокол №1 от 24.08.2018 г.), в течение срока действия настоящего договора, по поручению Собственника и за плату (вознаграждение) обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а также предоставлять коммунальные услуги и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным Домом.

Управляющая организация от своего имени, но по поручению и за счет собственников помещений в Доме, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, в целях обеспечения этими ресурсами Собственника, а также с иными подрядными организациями с целью обеспечения надлежащего исполнения настоящего договора.

Управляющая организация может выполнять работы и оказывать услуги по настоящему договору, как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

2.2. Перечень и объём услуг по содержанию общего имущества Дома, Правила содержания общего имущества, правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяется на основании решения собственников помещений в Доме, нормативно-правовых актов, в том числе постановлением от 27.09.2003г №170 Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, постановлением 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).

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.

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.

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

2.6. Изменение перечня услуг и работ, размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению собрания собственников при условии надлежащего уведомления Управляющей организации о проведении такого собрания и с учетом её предложений, а также в случае вступления в силу изменений (дополнений) в нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы по управлению многоквартирными домами и предоставлению жилищно-коммунальных услуг, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующих решений собственников помещений в Доме, в т.ч. нормативно-правовых актов органа местного самоуправления.

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. С момента вступления в силу изменений в нормативно-правые акты, в соответствии с которыми Управляющая организация обязана выполнять работы и оказывать услуги по настоящему договору, такие изменения становятся обязательными для Управляющей организации и Собственника и доводятся до сведения Собственника путём указания в едином платёжном документе на оплату (далее – ЕПД или счет на оплату), путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации. При отмене нормативно-правового акта и/или принятии нового нормативно-правового акта, подлежат применению положения нового нормативно-правового акта с момента вступления его в действие, о чём Управляющая организация уведомляет Собственника путём указания в ЕПД 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. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома указан в **Приложении №10** к настоящему договору.

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. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами (при наличии соответствующего решения собственников помещений в многоквартирном доме).

3.1.5. Заключить в интересах Собственника с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику, а также с иными подрядными организациями с целью надлежащего выполнения условий по настоящему договору.

При заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями и подрядными 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» (раздел 5, п.9.15 настоящего договора).

Коммунальные услуги предоставляются с учётом Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г №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 ($220\text{В} \pm 10\%$), 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 в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000;

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 при 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 организации для дополнительных платных услуг, при 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. Тюменский тракт 2/1, тел. /3462/ 95-80-30.

Информация о режиме работы Управляющей организации размещается в ЕПД, либо на информационных листках (бюллетени) в местах общего пользования или на досках объявлений, а также на сайте Управляющей организации: www.yk-sistema.ru.

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.

До определения в соответствии с требованиями земельного законодательства границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, площадь уборки придомовой территории определяется Управляющей организацией с учётом существующей застройки земельного участка, в ранее установленных (фактических) границах землепользования, исходя из принципа разумности и обеспечения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, если иное не установлено решением собственников помещений в Доме.

3.1.9. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 2 (два) рабочих дней до начала перерыва.

3.1.10. Представлять собственникам помещений Дома ежегодно в течении первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путём публикации сообщений об этом в средствах массовой информации либо в ЕПД, либо размещением информационных листков (бюллетени) в местах общего пользования или на досках объявлений, и в обязательном порядке на сайте управляющей организации: www.yk-sistema.ru., а также в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (сайт): www.reformagkh.ru.

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 ЕПД, 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.

Достаточным согласованием времени посещения считается: для собственников жилых помещений – вывешивание уведомления на досках объявлений в подъезде дома, для собственников нежилых помещений – уведомление по электронной почте или факсу.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца, 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 оказывает услуги по ограничению (приостановление/подключение) коммунальных услуг, а также услуги по уведомлению Собственника об ограничении коммунального ресурса, на основании письменного обращения ресурсоснабжающей организации.

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. Такие дополнительные услуги оказываются по ценам, установленным в Управляющей организации.

3.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

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.

3.2.7. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Дома. При этом Управляющая организация обязана установить приборы учёта потребляемых ресурсов в данных помещениях, если в этих помещениях фактически происходит потребление ресурсов.

3.2.8. В случае обнаружения проведения Собственником несанкционированных работ по перепланировке и (или) переустройству Помещения и (или) общедомового имущества, а также в случаях обнаружения нарушения проектной схемы функционирования инженерных систем, инженерного оборудования в Доме, если такие нарушения (действия) создают препятствия для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества, Управляющая организация имеет право требовать от Собственника прекратить такие нарушения (работы) и сообщить о данном факте в органы, отвечающие за жилищный и строительный надзор, а также в правоохранительные органы.

3.2.9. В случае выявления лиц, проживающих в Доме без соответствующей регистрации по адресу жилого помещения Дома и отсутствия в таком жилом помещении индивидуальных приборов учёта, Управляющая организация имеет право составить акт об установлении количества проживающих в таком жилом помещении. Указанный акт подписывается представителем Управляющей организации и Собственником (либо лицом, постоянно проживающим в таком жилом помещении), а в случае отказа Собственника, либо постоянно проживающего в таком помещении лица от подписания акта, акт подписывается представителем Управляющей организации и не менее чем двумя физическими лицами, не являющимися работниками Управляющей организации.

3.2.10. Управляющая организация имеет право обращаться в правоохранительные органы с соответствующими заявлениями по фактам совершения лицами противоправных действий (бездействия) в отношении общедомового имущества, а собственники помещений в Доме уполномочивают Управляющую организацию на подачу таких заявлений со всеми правами без исключений.

3.3. Управляющая организация дополнительно выполняет ремонтные работы, которые не относятся к текущему ремонту, а именно работы по устранению неисправностей общедомового имущества Дома вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов Дома (окна, двери помещений общего пользования, система рабочего и аварийного освещения, системы оповещения людей о пожаре, противопожарный трубопровод, система противодымной защиты) в следствии действий лиц, не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества Дома. Стоимость ремонтных работ, указанных в настоящем абзаце, оплачивают все собственники помещений в Дома в сроки, установленные для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Основанием для начисления стоимости работ являются: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые Управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению Управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу Дома.

Информация о необходимости выполнения дополнительных работ, согласно настоящего абзаца, доводится до собственников помещений в Дома путем размещения: на досках объявлений, на сайте Управляющей организации, не позднее 14 дней до даты начала таких работ и не позднее одного месяца до выставления в ЕПД собственникам помещений в Дома стоимости выполненных работ к оплате. Стоимость дополнительных работ, по настоящему абзацу, для собственника помещения в Дома рассчитывается пропорционально его доли в праве собственности на общее имущество в доме (т.е. пропорционально площади его помещения, принадлежащего ему на праве собственности) и указывается в ЕПД отдельной графой «прочее». Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общедомовому имуществу Дома, согласно настоящему абзацу, составляется Управляющей организацией с подписью не менее двух жильцов Дома, либо составляется Управляющей организацией с вызовом правоохранительных органов. Указанные в настоящем абзаце расходы взыскиваются Управляющей организацией с виновного лица, при его установлении.

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. не совершать действия (бездействия), которые могут причинить какой-либо вред (ущерб) общему имуществу 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, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, на придомовой территории.

4.1.6. выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. В целях предотвращения замусоривания прилегающей территории, мусор должен быть предварительно упакован (мусорные мешки и т.п.).

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 в не установленных местах, в том числе на проездах и перед входом в подъезд Дома. Площадка перед подъездом Дома предназначена только для посадки-высадки пассажиров и разворота автотранспорта. Не подключать электроподогрев автомобиля к внутримдомовым 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 внутримдомовой электрической сети и/или технических условий, выданных Управляющей организацией, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системе холодного водоснабжения, теплоснабжения, 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.

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, и иного общедомового имущества, проведения профилактических работ внутримдомовой инженерной системы, ликвидации аварий.

4.1.13. обеспечивать сохранность установленных индивидуальных приборов учёта (при их наличии) и пломб на них, оплачивать стоимость их технического обслуживания, проверок и замены 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 внутримдомовое 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, с последующим предоставлением в управляющую организацию документа подтверждающего государственную регистрацию перехода права собственности на Помещение третьему лицу.

4.1.16. извещать Управляющую организацию об изменении числа Пользователей Помещения, в течение 5 (пяти) 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 15-го по 20-е число текущего месяца, на номера телефонов, или на электронную почту, или на сайте, которые будут указаны в ЕПД на оплату.

Собственники нежилых помещений обязуются предоставлять показания приборов учета 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 (одного) 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 утверждённому 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.

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.

4.1.22. Собственник гарантирует и обязуется соблюдать требования законодательства Российской Федерации, устанавливающие правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, санитарно-гигиенические нормы, противопожарные нормы и правила, требования к проведению переоборудованию (переустройству, перепланировке), а также требования и правила, установленные в настоящем договоре.

4.1.23. Выполнять обязательства, возникающие в связи с п.3.3. настоящего договора.

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);

- изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, 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 переделывать 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.

4.6. В целях выполнения требований пунктов 4.1.8., 4.1.9. договора, Собственник обязуется и гарантирует соблюдать Инструкцию по пожарной безопасности (**Приложение №6** к настоящему договору).

4.7. В целях соблюдения, обеспечения доступа к Дому машин скорой помощи, пожарных машин и иных служб чрезвычайной и экстренной помощи, а также надлежащего оказания Управляющей организацией услуг по управлению и содержанию общедомового имущества Дома, запрещается стоянка (т.е. более 5 минут) транспортных средств на проездах придомовой территории Дома.

4.8. Размещение (парковка, стоянка (т.е. остановка более чем на 5 минут) грузовых транспортных средств (коммерческого автотранспорта (автомобилей категорий С, D, E)) на территории Дома **запрещается (Приложение №8)**, за исключением кратковременной остановки в целях погрузки/выгрузки имущества собственников (пользователей) помещений Дома, а также с целью вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.

4.9. Замену остекления лоджии Собственник производит самостоятельно за свой счет, с соблюдением целостности архитектурно-градостроительного облика Дома. Эксплуатация остекления лоджий собственником осуществляется самостоятельно, в соответствии с рекомендациями изготовителя и с учётом **Приложения №7** к настоящему договору.

5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. В состав ежемесячно вносимой Собственником платы за жилищно-коммунальные услуги 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).

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 агентские услуги, оказанные ему Управляющей организацией в сборе платы за ЖКУ.

5.1.2. Стоимость услуг и работ, оказываемых Управляющей организацией по настоящему договору, указана в **приложении №9** 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 собрания собственников помещений в Доме.

5.2.2. Размер платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия) рассчитывается исходя из объёма 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.

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. При этом, если все помещения в Доме принадлежат одному собственнику, то размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям общедомовых приборов учёта, с учётом расходов на коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды. Тарифы (цены) применяются согласно договора, заключённым с РСО.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в индивидуальном жилом или нежилом помещении в Доме производится исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, согласно формуле по протоколу №1 общего собрания собственников помещений в Доме от 24.08.2018 г. Показания индивидуальных приборов учёта отопления (поквартирных распределителей тепловой энергии) не применяются при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению.

5.2.3. При временном отсутствии Собственника, членов его семьи, а также Пользователя Помещения в Помещении более 5 (пяти) 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 в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

5.2.5. Величина потерь электроэнергии для собственников нежилых помещений Дома определяется в размере, установленном договором с энергоснабжающей организацией.

5.2.6. В плату за содержание жилого помещения включаются расходы на приобретение объёма коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), потребляемых при содержании общего имущества в Доме, с учётом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в Доме.

Объём коммунального ресурса (холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), в размере превышения объёма коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в Доме, определённого исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в Доме, распределяется между всеми собственниками помещений в Доме пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, принадлежащего на праве частной собственности.

5.3. Перерасчет платы осуществляется Управляющей организацией в случае несоответствия размера платы, указанного в ЕПД, 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 ежегодно индексирует стоимость (тарифы) работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в сторону увеличения на процент инфляции, рассчитанный государственными органами статистики Российской Федерации за предыдущий календарный год, о чем Управляющая организация уведомляет собственников помещений в МКД путем указания в ЕПД (счет на оплату). Изменение тарифов на процент инфляции в сторону увеличения производится не чаще одного раза в год. Изменённые тарифы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором произошло изменение тарифов, о чем указывается в ЕПД (счетах на оплату). В случае принятия органом местного самоуправления на территории города Сургута ХМАО-Югра тарифов на работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, по управлению многоквартирными домами, в размере превышающем тарифы,

действующие для собственников помещений в МКД на аналогичные работы (услуги), автоматически на положительную разницу увеличиваются тарифы, действующие для собственников помещений в МКД на аналогичные работы (услуги). Изменённые, согласно настоящим условиям, тарифы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором произошло изменение тарифов, и о чем указывается в ЕПД и счетах на оплату.

В случае принятия органом местного самоуправления на территории города Сургута ХМАО-Югра тарифов на работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, по управлению многоквартирными домами, в размере превышающем тарифы, действующие для собственников помещений в МКД на аналогичные работы (услуги), автоматически на положительную разницу увеличиваются тарифы, действующие для собственников помещений в МКД на аналогичные работы (услуги). Изменённые, согласно настоящим условиям, тарифы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором произошло изменение тарифов и о чём указывается в счетах на оплату.

В случае внесения в нормативно-правовые акты каких-либо изменений или принятия новых нормативно-правовых актов, устанавливающих иной перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и/или иной размер платы (тарифы), а именно:

- при внесении дополнительных работ (услуг) не указанных в договоре на управление многоквартирным домом и/или в **Приложениях №№ 9,10** к настоящему договору, такие дополнительные работы (услуги) становятся обязательными для управляющей организации и оплачиваются собственниками помещений в МКД по утверждённому органом местного самоуправления на территории города Сургута ХМАО-Югры тарифам на аналогичные работы (услуги), если собственники помещений в МКД не примут иное решение на общем собрании. Соответствующую информацию об этом управляющая организация указывает в ЕПД и счетах на оплату;

- при исключении каких-либо работ (услуг), которые указаны в **Приложениях №№ 9,10** к настоящему договору, такие работы (услуги) подлежат исключению, если есть соответствующее решение собственников помещений в МКД, и в любом случае, если такие работы (услуги) исключены федеральным законом. Соответствующую информацию об этом управляющая организация указывает в ЕПД и счетах на оплату.

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 конца месяца**, следующего за истекшим (отчётным) месяцем, на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации, либо в любом расчетном кассовом центре, указанном в ЕПД (счетах на оплату).

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, расчетный счет, на который вносится оплата, указываются в ЕПД, предъявляемом ежемесячно Управляющей организацией не позднее **20 числа месяца**, следующего за истекшим (отчётным) месяцем. Собственник согласен, что ЕПД предоставляются Управляющей организацией через почтовый ящик Собственника, расположенный в подъезде Дома.

5.10. Управляющая организация обязана своевременно не позднее 20 числа месяца следующего за текущим предоставить Собственнику нежилого помещения счет на оплату, счет-фактуру, акт выполненных работ и расчет предоставленных услуг. Указанные документы Собственник нежилого помещения (уполномоченное им лицо) обязан самостоятельно получить в бухгалтерии Управляющей организации. Неполучение собственником нежилого помещения документов, указанных в настоящем пункте не освобождает его от надлежащего исполнения оплаты жилищно-коммунальных услуг.

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, перечисляемые Собственником 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.

5.14. Оплата жилищно-коммунальных услуг может производиться нанимателем, арендатором при наличии соответствующего договора, заключенного ими с собственником помещения, условия которого предусматривают такую обязанность для нанимателя, арендатора. В подтверждение собственник, либо наниматель, арендатор обязаны предоставить надлежащим образом заверенную копию заключенного между ними договора (найм, социальный найм, аренда). При не предоставлении такого договора в Управляющую организацию, Собственник является ответственным лицом по оплате жилищно-коммунальных услуг.

6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ

6.1. Собственник при производстве строительно-отделочных работ в Помещении:

6.1.1 выполняет такие работы в строгом соответствии с действующим законодательством РФ, положениями настоящего договора, положениями протоколов (решений) общего собрания собственников многоквартирного дома;

6.1.2. обязан выполнять требования Регламентов, являющихся приложениями №№1, 2, 3 к настоящему договору;

6.1.3. оплачивает жилищно-коммунальные услуги в соответствии с разделом 5 Договора;

6.1.4. приступает к выполнению таких работ только:

- при наличии предварительного письменного согласования проектной документации на проведение работ с органами местного самоуправления, иными органами и при наличии экспертизы проектной документации, если такое согласие и/или экспертиза требуется в силу закона;

- с обязательным предварительным письменным согласованием с Управляющей организацией проекта по переустройству, перепланировке, реконструкции помещения в МКД на соответствие такого проекта проектному решению Дома.

6.2. 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.

6.3. В случае изменения площади помещения, учитываемая при расчете и оплате ЖКУ, Собственник обязан незамедлительно предоставить в Управляющую организацию копии документов подтверждающие такие изменения (кадастровый паспорт на помещение, свидетельство о государственной регистрации права).

6.4. Запрещается несогласованная с Управляющей организацией установка на кровле, на фасаде Дома систем кондиционирования, вентиляции, TV, приборов связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений (далее по тексту – Оборудование), установка которых связана с креплением к фасаду здания. 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, производимые Управляющей организацией возмещаются Собственником в полном размере по 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 понесённых 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, подъездов, придомовой территории, переустройство либо перепланировки Помещения без соответствующих разрешений и согласований, нарушения правил эксплуатации инженерного оборудования Дома, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб общему имуществу Дома, Собственник возмещает такой ущерб в полном объеме 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 объеме, если иное не предусмотрено договором заключенным 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, возлагаются 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 соответствии с настоящим Договором, Собственник уплачивает Управляющей организации пени за просрочку платежей в соответствии с Федеральным закон от 03 ноября 2015 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов».

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. Обязательный досудебный порядок при подаче исков (заявлений) по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, Сторонами не предусматривается. В ежемесячных ЕПД указывается информация о текущей задолженности.

8.3. Иски (заявления), вытекающие из настоящего договора, предъявляются в суд по подсудности по месту исполнения настоящего договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор распространяет свое действия на взаимоотношения Сторон, возникшие с 24 августа 2018 года и действует сроком 5 лет. В случае если Управляющая организация на момент истечения 5-летнего срока действия настоящего договора продолжает оказывать услуги по управлению Домом и собственники помещений в Доме не приняли решение об утверждении нового договора на

управление Домом или не приняли решение о выборе другой управляющей организации, настоящий договор пролонгируется на тех же условиях и на тот же срок.

Настоящий договор распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации права собственности на Помещение за Собственником, если законом или договором на отчуждение Помещения не будет установлен иной момент возникновения у Собственника обязанности нести расходы по оплате жилищно-коммунальных услуг, но в любом случае не ранее даты выбора Управляющей организации.

9.2. При переходе права 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) переда 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 законом или договором по отчуждению Помещения не будет установлен иной момент прекращения у Собственника обязанности несения расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг.

9.3. 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.

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.

9.4. Порядок уведомления собственников помещений в Доме о приостановлении/подключении коммунального ресурса, если такую услугу оказывает Управляющая организация, установить следующий: вручение лично (нарочно) или уведомление посредством отправления «смс» на номер телефона, или на электронную почту, или на почтовый адрес, которые указаны в договоре на управление Домом. Уведомление считается доставленным (вручённым) при его направлении любым из указанных способов. При этом, если уведомление направлено по почте оно считается доставленным адресату: на седьмой календарный день с момента отправки, если адрес получателя по городу Сургуту и Сургутскому району; на пятнадцатый календарный день с момента отправки, если адрес получателя за пределами города Сургута и Сургутского района.

9.5. 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 ЕПД.

9.6. 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, в объёме в каком это необходимо для исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора.

9.7. Собственник при заключении настоящего договора предоставляет Управляющей организации оригинал документа, на основании которого у него возникло право собственности и оригинал свидетельства о государственной регистрации права. Копия свидетельства о праве собственности на Помещение и копия технического паспорта, либо копия кадастрового паспорта передаются в Управляющую организацию.

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

9.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются документы, указанные в п.9.6. договора и подлежащие передаче в Управляющую организацию, а также:

- Приложение №1 - Регламент проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях многоквартирного дома.
- Приложение №2 - Регламент выполнения работ на системах водоснабжения и канализации в помещениях.
- Приложение №3 - Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещения.
- Приложение №4 – Заявление – обязательство.
- Приложение №5 – Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам: отопление, водоснабжения, канализации и по электроснабжению.
- Приложение №6 – Инструкция по пожарной безопасности.
- Приложении №7 – Регламент эксплуатации остекления лоджий и правила по эксплуатации оконных и дверных блоков из ПВХ профиля.
- Приложении №8 – Схема.
- Приложении №9 – Расчет стоимости услуг и работ.
- Приложении №10 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.
- Приложении №11 – Состав общего имущества МКД.
- Приложение №12 - Схемы монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций.
- Приложение №13 – Сведения о праве собственности на помещения в Доме.

9.10. Информация о Перечне услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, которые оказывает Управляющая организация, размещена на сайте Управляющей организации. 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.

9.11. Собственник обязан сообщить в Управляющую организацию следующую информацию:

- количество лиц, проживающих в квартире;
- свои контактные телефоны (домашний и/или сотовый);
- электронную почту.

Указанная информация необходима для надлежащего оказания Управляющей организацией услуг (выполнения работ). Данная информация является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам, за исключением случаев предусмотренных законодательством РФ.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО УК «Система»
 ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517,
 КПП 860201001
 Юр/адрес: 628426, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул.Базовая, д.6
 почтовый адрес: тот же, что и юр/адрес
 тел./факс: /3462/74-24-90
 E-mail uk-systema@mail.ru

Директор
 м.п.
 А.В./ Гапонов



Собственник:

ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория»
 ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359,
 КПП 860201001,
 Юр/адрес:628422, Россия, Тюменская область, город Сургут, улица Базовая, д. 2
 почтовый адрес: тот же, что и юр/адрес,
 тел./факс: 21-21-94, 21-21-95, 518-191
 E-mail: uk_cm@mail.ru

Генеральный директор
 м.п. /Грачева И.П/

