

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**на управление многоквартирным жилым домом**

город Сургут

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ год

Общество с ограниченной ответственностью «Сибпромстрой №25», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Нагумановой Веры Борисовны, действующего на основании Устава, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № \_\_\_ от «\_\_\_» 20\_\_ г.), с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Заказчик», на основании \_\_\_\_\_ и свидетельства о праве собственности серии \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 200\_\_ г, с другой стороны, или совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

Под «жилищно-коммунальными услугами» (сокращено – ЖКУ) понимается: оказание услуг и выполнение работ Управляющей организацией по управлению общим имуществом в Доме, принадлежащего Заказчику на праве общей долевой собственности; надлежащее содержание, ремонт и техническое обслуживание общего имущества в Доме; предоставление коммунальных услуг.

«Дом» – многоквартирный дом № 31 по улице Университетская в городе Сургуте Тюменской области.

«Квартира» - квартира № \_\_\_ в Доме.

«Помещения» - жилые и нежилые помещения в Доме, принадлежащие третьим лицам на праве собственности.

«К» - канализация,

«ГХВС» - горячее и холодное водоснабжение.

«ОВ» - отопление и вентиляция.

«Общедомовое имущество» - общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащее Заказчику и третьим лицам (собственникам Помещений) пропорционально размеру общей площади доли принадлежащих им Помещений.

**Переустройство Квартиры** – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт на Квартиру.

**Перепланировка Квартиры** – изменение её конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт на Квартиру.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Управляющая организация в течение срока действия настоящего договора, по заданию Заказчика и за плату предоставляет последнему жилищно-коммунальные услуги, а также осуществляет иную деятельность в связи с оказанием услуг по настоящему договору.

2.2. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, органов субъектов РФ и муниципальных органов, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ:

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением №170 от 27.09.2003г Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу;

- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг»;

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006г №491;

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г №25.

2.3. Оплата предоставляемых Управляющей организацией услуг по настоящему договору производится в соответствии с главой 5 Договора и на основании тарифов и нормативов за коммунальные услуги, тарифов на содержание и ремонт жилого фонда, согласно Приложения №2 к Постановлению Администрации города Сургута от 16.10.2008г №3851 №Об установлении размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений муниципального жилищного фонда.»

2.4. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания собственников, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. При этом о принятии такого решения Общее собрание обязано известить Управляющую компанию и собственников Помещений в Доме не менее чем за 3 (три) месяца.

2.5. Состав общедомового имущества в Доме содержится в техническом паспорте БТИ, протоколе общего собрания собственников №1, копии которых хранятся в Управляющей организации. При этом у собственников имеется по одному экземпляру копии протокола №1 общего собрания собственников.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. Обеспечить предоставление жилищно-коммунальных услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации и органами местного самоуправления на территории г.Сургута, на условиях и в порядке, предусмотренном Договором, в том числе:

- содержание общедомового имущества (подъезды, лифтовые помещения, лестничные клетки, и т.п.), в соответствии с действующими нормами и правилами, с их ежедневной уборкой;
- уборка, благоустройство и озеленение придомовой территории;
- техническое обслуживание и поддержание в исправном состоянии инженерных систем водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, отоппления, пожаротушения до входа в Квартиру Заказчика;
- техническое обслуживание слаботочной сети (антенна, домофон, видеонаблюдение и т.п., при их наличии) до щитка, находящегося в межквартирном холле (лестничная клетка);
- вывозить бытовые отходы;
- проведение текущего ремонта общедомового имущества.

Проведение капитального ремонта общедомового имущества и начисления в фонд капитального ремонта производится только после принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений и предоставления его Управляющей организации.

3.1.2. Заключить в интересах Заказчика с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления жилищно-коммунальных услуг Заказчику.

3.1.3. Обеспечить техническое обслуживание и бесперебойную работу общедомового инженерного оборудования (электроснабжение в части общедомовой нагрузки, отопление, горячее и холодное водоснабжение).

3.1.4. Обеспечить техническое обслуживание, профилактический и текущий ремонт лифтового оборудования.

3.1.5. Обеспечить в установленные сроки устранение поврежденных санитарно-технического и иного оборудования по получении от Заказчика заявки с оплатой согласно прейскуранта, а в случае аварии – немедленно.

3.1.6. Обеспечить своевременную подготовку Дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.7. В целях осуществления контроля за въездом автомобильного транспорта на территорию Дома, обеспечить круглосуточную сторожевую службу придомовой территории.

3.1.8. Не позднее чем за 3 (три) суток информировать Заказчика о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в Доме.

3.1.9. Уведомлять Заказчика о вступивших в силу нормативных актах органов местного самоуправления г.Сургута и Российской Федерации, влекущих изменение порядка и условий исполнения Сторонами настоящего договора, путем публикации сообщений об этом в счетах-извещениях, либо путём размещения информационных листов в местах общего пользования или на досках объявлений, размещенных на первом этаже в каждом подъезде Дома.

Информировать Заказчика об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты представления счета-извещения, на основании которого Заказчик будет вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в ином размере.

3.1.10. Вести соответствующую техническую документацию на Дом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать свободного допуска в Квартиру представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, в заранее согласованное с Заказчиком время, а в случае ликвидации аварий – в любое время;

3.2.2. В заранее согласованное с Заказчиком время, но не чаще 1 (одного) раза в 6 (шесть) месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Заказчиком показаний индивидуальных приборов учета, установленных в Квартире, их исправности, а также целостности на них пломб;

3.2.3. Взыскивать с Заказчика суммы просроченной платы за жилищно-коммунальные услуги, а также в связи с этим начисленные суммы пени, неустойки и иных штрафных платежей.

3.2.4. В случае неоплаты Заказчиком фактически потребленных жилищно-коммунальных услуг, ограничить техническими средствами получение Заказчиком жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307 «О Порядке предоставления коммунальных услуг».

Приостановить автоматически предоставление жилищно-коммунальных услуг (перечень которых утвержден Постановлением администрации г.Сургута № 3721 от 3.10.2008 года) в отношении Заказчика, в случае просроченной задолженности более 2-х месяцев.

3.2.5. Управляющая организация по заявлению Заказчика может оказывать ему также дополнительные платные услуги, не входящие в приведённый выше перечень услуг и работ.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

4.1. Заказчик обязан:

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

4.1.2. использовать Квартиру в соответствии с её назначением (т.е. для проживания в ней физических лиц);

4.1.3. обеспечивать сохранность общедомового имущества;

4.1.4. при обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации;

4.1.5. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, 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;

4.1.7. не сбрасывать в канализацию мусор и отходы, которые могут её засорить, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный мусор в мусоропровод;

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

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.

В случае нарушения данного правила Управляющая организация имеет право самостоятельно освободить места общего пользования от вещей Заказчика, в том числе путём их выноса с территории Дома и утилизацией, без какого-либо возмещения ущерба, при условии предварительного извещения Заказчика о необходимости убрать вещи из мест общего пользования.

Под предварительным извещением Заказчика в рамках настоящего пункта понимается:

4.1.10. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулировочную или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям

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 Заказчика, так и собственностью третьих лиц, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика, в том числе в местах общего пользования;

4.1.12. допускать в Квартиру представителей Управляющей организации, для осмотра инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, в том числе приборов учета и контроля, осмотра конструктивных элементов Дома, проведения профилактических работ на инженерных сетях;

4.1.13. обеспечивать сохранность установленных внутриквартирных приборов учёта и пломб на них, оплачивать стоимость их технического обслуживания, поверок и замену по истечении срока эксплуатации;

4.1.14. в случае выхода из строя квартирного электросчётчика, самостоятельно приобрести электросчётчик, прошедший государственную поверку, класса точности не ниже 2,0 и по вопросу его установки обратиться в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование;

4.1.15. уведомлять Управляющую организацию об отчуждении (продажа, мена, дарение и др.) Квартиры третьему лицу, не позднее 10 (десяти) календарных дней, с даты подписания соответствующего договора;

4.1.16. извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в Квартире лиц, вселившихся в неё в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

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

4.1.18. Заказчик обязан своевременно сообщать в Управляющую организацию о неисправностях в конструктивных элементах Квартиры и/или инженерного оборудования, находящегося в Квартире, а также о неисправностях общедомового имущества;

4.1.19. с 05 по 25 число текущего месяца сообщать в Управляющую организацию текущие показания приборов учета коммунальных услуг (при их наличии) по телефонам: 240-466 или на электронный адрес: stom86@mail.ru;

4.1.20. До момента установки приборов учета ГХВС и ОВ Заказчик обязан немедленно письменно уведомлять Управляющую организацию об изменении количества физических лиц (собственников Квартиры, временных жильцов, нанимателей), проживающих в Квартире.

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

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети (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 и устанавливать дополнительные секции (сети) приборов отопления, а также регулировочную и запорную арматуру и иное инженерное оборудование, не соответствующее проектным характеристикам Дома, требованиям безопасности и эксплуатации, и ресурсосбережения.

- использовать теплоноситель системы закрытого центрального отопления в Квартире, для целей горячего водоснабжения.

4.3. При проведении строительно-отделочных работ в Квартире, Заказчик обязан соблюдать правила и требования, указанные в гл.б настоящего договора.

4.4. Заказчик вправе:

4.4.1. 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.

4.4.2. В случае предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества Заказчик имеет право требовать изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.5. Запрещается сливать горячую воду из систем отопления, а также изменять, перекрывать сечение вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению, а также переделывать сантехнические и коммуникационные шахты.

## 5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. В состав вносимой Заказчиком платы за жилищно-коммунальные услуги по договору, включаются:

а) платежи за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, которые также включают в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, затраты на освещение придомовой территории, обслуживание узла учёта тепловой энергии, обязательные услуги санэпиднадзора (дератизация, дезинфекция общедомового имущества).

Размер этих платежей определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади квартиры Заказчика, иных количественных и качественных характеристик квартиры и жилого дома, численности проживающих в Квартире Заказчика, на основании тарифов и нормативов, устанавливаемых органами местного самоуправления г.Сургута.

б) платежи за коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по нормативам, установленным органами местного самоуправления г.Сургута, в случае отсутствия приборов учета; а при наличии приборов учета по фактическому потреблению с учетом общедомовых расходов и по тарифам, установленным органом местного самоуправления.

в) платежи по дополнительным услугам, на основании решения Общего собрания собственников помещений в Доме.

5.2. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги, в случае:

- изменения тарифов соответствующим уполномоченным государственным или муниципальным органом;

- в соответствии с изменением фактических затрат по обслуживанию Дома, но не чаще 1 (одного) раза в год.

При этом Управляющая организация предоставляет Заказчику мотивированный расчет. В случае несогласия с представленным расчетом, Заказчик вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений Дома для решения вопроса об определении размера платы за обслуживание, за исключением коммунальных услуг, на оплату которых установлены тарифы уполномоченными органами. При несогласии Управляющей организации с решением общего собрания собственников об установлении размера платы за обслуживание, настоящий договор может быть прекращён в результате смены Управляющей организации согласно условиям настоящего договора и в порядке, предусмотренном законодательством.

5.3. Оплата за телефон, Интернет, кабельное телевидение не входит в обязательства по настоящему договору и осуществляются Заказчиком самостоятельно на счета соответствующих организаций.

5.4. В случае не предоставления, до 25 числа текущего месяца показаний приборов учета (при их наличии), то размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

5.5. Плата по договору вносится Заказчиком ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим (отчетным) месяцем в кассу Управляющей организации по адресу: ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_.

Неиспользование Заказчиком, нанимателями и иными лицами Квартиры не является основанием невнесения платы за Квартиру и коммунальные услуги по настоящему Договору.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальные услуги, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

5.6. Размер платы, льготы по оплате, предоставленные Заказчику в установленном порядке, указываются в счете-извещении, предъявляемом ежемесячно Управляющей организацией.

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

5.8. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые Заказчику, временным жильцам, нанимателям, вносится Заказчиком, в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору, которое заключается на срок проживания временных жильцов.

5.9. В случае наличия индивидуальных приборов учёта потребляемых коммунальных услуг, начисление платы за период отсутствия прибора учёта производится по нормативу, утверждённому органом местного самоуправления.

5.10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по настоящему договору осуществляется в соответствии со ст.319 Гражданского кодекса РФ.

## **6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ**

6.1. Заказчик имеет права производить строительные-отделочные работы в связи с переустройством, реконструкцией, перепланировкой Квартиры, переоборудования балконов, лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования в Квартире: -

- в строгом соответствии с действующим законодательством РФ;
- после предоставления в Управляющую организацию акта приёма-передачи (по которому Заказчик принял Квартиру от продавца) или свидетельства о регистрации права собственности Заказчика на Квартиру;
- а также оплаты жилищно-коммунальных услуг в соответствии с п.5.8 Договора;
- а также при наличии предварительного письменного согласования на проведение таких работ с Управляющей организацией, с органами местного самоуправления и иными органами (чье согласие требуется в силу закона);
- и предоставленной в Управляющую организацию проектной документации на работы в Квартире, прошедшей экспертизу.

6.2. При проведении в Квартире строительные-отделочные работ соблюдать положения, указанные в следующих документах:

- порядок проведения и перечень работ в квартире;
- регламент выполнения отделочных, строительных и специализированных работ собственником квартиры;
- перечень машин, инструмента и инвентаря для строительных и специальных работ;
- таблица загрузки расфасованных строительных материалов на один подъем лифта;
- проектная планировка квартиры (с размещением перегородок и сантехнических приборов);
- проект квартирной разводки (электрическая часть);
- схема разводки тепло- водоснабжения и канализации;
- инструкция по использованию пластиковых окон.

Указанные документы были переданы Заказчику вместе с договором купли-продажи.

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

6.4. По завершении строительные-отделочных работ, Заказчик обязан предоставить Управляющей организации комплект исполнительной документации по инженерным системам Квартиры, в том числе по скрытым работам.

6.5. Для прохода работников, выполняющих строительные-отделочные работы в Квартире Заказчика, на территорию Дома, необходимо предварительно заказывать пропуска у Управляющей организации.

6.6. Заказчик должен проверять наличие специального разрешения (лицензии) у работников, нанимаемых им для проведения строительные-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию согласно законодательства.

6.7. В целях соблюдения санитарно-гигиенического состояния самой квартиры, других помещений Дома, а также общедомового имущества Дома Заказчик перед началом строительные-отделочных работ в Квартире устанавливает в Квартире сантехнику (унитаз и раковина) с предъявлением подключений Управляющей организации.

6.8. Складирование строительных материалов за пределами Квартиры, осуществляется на отведённой для этого площадке по указанию Управляющей организации.

6.9. Заказчик берёт на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности работниками при проведении строительные-отделочных работ и за возможное причинение ущерба Дому и/или его частям, и/или Помещениям, и/или имуществу, и/или здоровью третьих лиц при выполнении работниками строительные-отделочных работ. В случае проведения восстановительных работ Управляющей организацией, то размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом Заказчик возмещает причиненный ущерб в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

6.10. Не допускается переустройство Квартиры, при котором: ухудшаются условия эксплуатации Дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам, переустроенная Квартира и/или смежные с ней 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 общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных с Квартирой Помещениях, предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции, увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту Дома (расчёты по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях Квартиры.

6.11. Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий, в том числе появление трещин, отслаивание отделочных слоёв от бетонных конструкций в соседних Помещениях, открытие дополнительных проёмов в Квартире производится методом вырезания бетона специальной установкой специалистами Управляющей организации.

6.12. Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

6.13. Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены Управляющей организации, о чём составляется соответствующий Акт в течение 3 (трёх) календарных дней с момента окончания таких работ. При подписании указанного Акта Заказчик одновременно передаёт Управляющей организации полный пакет документации о проделанных работах.

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

6.15. Газосварочные 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.

6.16. 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 все восстановительные работы проводятся за счет Заказчика.

6.17. При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации, выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад 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, Заказчик компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем, фасада Дома в полном объёме.

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

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

6.20. Запрещается несогласованная установка на фасаде Дома систем кондиционирования, вентиляции, TV, связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания и отражается на общем архитектурном облике Дома. При проведении подобных работ необходимо обратиться в Управляющую организацию для получения согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения Заказчиком данного правила, Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Заказчика.

6.21. В случае несоблюдения Заказчиком, его работниками, выполняющими строительно-отделочные работы, предусмотренных настоящей главой правил и требований, то Управляющая организация вправе препятствовать допуску рабочих на территорию и в помещения Дома в целях поддержания нормальных условий проживания жильцов и предупреждения причинения какого-либо ущерба Дому, его инженерному оборудованию.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7.1. В случае нарушения Заказчиком, членами его семьи, нанимателями, временными жильцами, гостями, а также работниками (выполняющими строительно-отделочные работы) Заказчика правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, переоборудования либо перепланировки Квартиры без соответствующих разрешений и согласований, нарушения правил эксплуатации инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб, Заказчик 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, либо иных повреждений Помещений, общедомового имущества, происшедших по вине Заказчика или совместно проживающих с ним членов семьи, или нанимателей, временных жильцов, гостей Заказчика возлагается на Заказчика в полном объёме. Управляющая организация может произвести устранение последствий аварий и иных повреждений, в данном случае, но только за счет средств Заказчика 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 коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, а также по вине ресурсоснабжающей организации или же по вине Заказчика, совместно проживающих с ним членов семьи, нанимателей, временных жильцов, гостей Заказчика.

7.5. При невыполнении Заказчиком принятых на себя обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг в установленный Договором срок, то он выплачивает по письменному требованию Управляющей организации неустойку в виде пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, за каждый день просрочки, согласно Жилищного кодекса РФ.

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

7.6. Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии со ст.38 Федерального Закона № 69-ФЗ от 21.12.1994 года «О пожарной безопасности».

7.7. Управляющая организация не несет ответственности перед Заказчиком по строительным недоделкам в многоквартирном доме и в Квартире, за скрытые строительные дефекты, выявленные в процессе эксплуатации Квартиры и Дома, в том числе за причиненный ущерб Квартире Заказчика, возникший в результате проявления скрытых строительных дефектов в процессе её эксплуатации, а так же дефектов, установленных и отраженных в актах технического осмотра Квартиры при её приеме-передаче от Продавца к Покупателю (Заказчику).

7.8. Суммы всех компенсаций определяются на основании двухстороннего Акта, составляемого Сторонами не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента происшествия (аварии, причинение повреждений и иного ущерба), либо с момента возвращения Заказчика, в случае его длительного отсутствия (отпуск, командировка, лечение и т.п.).

При этом суммы компенсации, по пункту 7.3 договора, засчитываются в счет будущих платежей за ЖКУ.

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

## 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами путем переговоров (претензионный порядок). Претензионный порядок обязателен для Сторон. Срок для ответа на письма, претензии и иную корреспонденцию – 15 (пятнадцать) календарных дней, с даты получения. В случае невозможности разрешения споров мирным путем, спор передаётся на рассмотрение в суд, в порядке определенном действующим законодательством РФ.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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.

В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора по инициативе Заказчика, то его заявление должно быть одобрено общим собранием собственников. В этом случае Управляющая организация прекращает обслуживание Дома согласно п.9.3. Договора.

9.3. При смене Управляющей организации на иную жилищно-эксплуатационную организацию по решению общего собрания собственников, настоящий Договор прекращает своё действие с даты утверждения такого решения, если иная дата не будет установлена в решении. При этом если Управляющая организация вынуждена продолжать обслуживать Дом после прекращения настоящего Договора, то Заказчик обязан производить оплату ЖКУ в полном размере Управляющей организации вплоть до фактического прекращения обслуживания.

9.4. При смене Управляющей организации, по её инициативе, на иную жилищно-эксплуатационную организацию, то Управляющая организация уведомляет об этом Заказчика в счете-извещении и путём вывешивания объявлений на первых этажах подъездов Дома с указанием организации, которая будет обслуживать Дом.

Заказчик в этом случае должен подписать в течение 60 (шестидесяти) 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 вынужденно продолжает обслуживать Дом после прекращения Договора, Заказчик обязан производить оплату ЖКУ 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 многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

9.7. Если иное не установлено настоящим Договором, Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме управленческий

отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путём вывешивания его на информационном стенде Управляющей организации.

9.8. При переходе прав собственности на Квартиру, долю в Квартире, то новый собственник соответственно становится правопреемником Заказчика в части перехода на него обязанностей в силу ст.210 ГК РФ. Поэтому Заказчик при отчуждении Квартиры обязан информировать будущего собственника об условиях настоящего договора.

При переходе права собственности на часть (долю) Квартиры, то Заказчик и новый собственник несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей организацией по настоящему Договору.

9.9. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся по соглашению Сторон и оформляются в письменном виде.

9.10. Стороны определили, что какая-либо корреспонденция, отправляемая одной стороной в адрес другой стороны посредством почты, направляется по почтовому адресу, указанному в разделе 9 настоящего договора.

В случае направления какой-либо корреспонденции по последнему известному почтовому адресу, до получения от другой стороны уведомления об изменении почтового адреса в соответствии с п.8.4 договора, то такая корреспонденция считается надлежащим образом направленной и полученной.

9.11. В случае изменения реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего договора, Сторона, чьи реквизиты изменились, обязана в кратчайший срок направить уведомление об этом в адрес другой стороны.

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

9.13. При отмене какого-либо акта, на который имеется ссылка в настоящем договоре, то такие изменения могут быть доведены до Заказчика путём указания в извещении-счете на оплату.

9.14. Заказчик передаёт Управляющей организации вместе с настоящим договором, копии: договора купли-продажи вместе с актом приёма-передачи Квартиры, свидетельства о праве собственности на Квартиру.

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

#### 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Управляющая организация:**

ООО «Сибпромстрой №25»  
ИНН 8602021517, ОГРН 1068602158020  
Юр/адрес: 628415, Россия, Тюменская обл., г.Сургут,  
ул.Иосифа Каролинского, д.15, кв.1  
почтовый адрес: г.Сургут, ул.Гагарина, д.12, кв.1  
тел./факс: (3462) 240-466, 240-067  
E-mail: stom86@mail.ru  
р/с 40702810800000001647  
в ЗАО АКБ «Сибирьгазбанк», г. Сургута  
к/с 30101810200000000853  
БИК 047144853

**Заказчик:**

ИНН \_\_\_\_\_  
паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_  
выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_  
адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
тел./факс: \_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_ /Нагуманова В.Б./  
м.п. \_\_\_\_\_

