**Договор №\_\_\_\_\_\_\_**

**на управление многоквартирным жилым домом**

город Сургут, Тюменская область «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_\_год

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Югорская», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Якуниной Елены Николаевны, действующего на основании Устава и Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол №\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_\_г.), с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Являющийся(-щаяся) собственником жилого/нежилого помещения общей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., расположенного на \_\_\_\_\_\_\_-ом этаже многоквартирного дома по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом\_\_\_, кв.\_\_\_\_\_(далее-Помещение), что подтверждается выпиской из ЕГРН от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_года и о чём в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество произведена запись ( кадастровый номер): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и именуемый(-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, или совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

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

«Дом»- многоквартирный дом №\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , в городе Сургуте, Тюменской области.

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

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

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

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

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

Переоборудование (переустройство, перепланировка) помещения может включать в себя: перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих санузлов (туалетов, ванных комнат), прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установке 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»- физическое лицо, которому Помещение не принадлежит на праве собственности и которое постоянно проживает (пользуется) в помещении, в том числе на основании договоров аренды, найма, социального найма, а также лицо, которое проживает в Помещении. При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальных услуг физическое лицо считается временно проживающим в Помещении, если оно фактически проживает в Помещении более 5 дней подряд.

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

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

«Текущий ремонт общего имущества»- комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества Дома или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), включающий в себя:

-текущий ремонт внутридомовых инженерных систем;

-текущий ремонт конструктивных элементов Дома;

-текущий ремонт крыш;

-текущий ремонт лифтового оборудования;

-ремонт общего имущества (подъездов);

-текущий ремонт электрических установок систем дымоудаления и автоматической пожарной сигнализации.

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

**2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

2.2. Перечень работ(услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Дома, подлежащих выполнению Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, правила содержания общего имущества, правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяется на основании постановления Администрации города Сургута от 13.08.2013г. №5867 «Об утверждении перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме» и постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и /или/ с перерывами, превышающими установленную продолжительность»(далее-Правила).

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

Согласно п.11 Правил в содержание общего имущества входит:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;

д (1) ) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов 1 - IV класса опасности;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) надлежащая эксплуатация (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учёта и т.д.) коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной воды, тепловой и электрической энергии.

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

содержание и ремонт входных дверей в Помещение, дверей и окон, расположенных внутри Помещения, в том числе их утепление, замену;

- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества Дома, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества Дома. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

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

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

- Федеральный закон РФ от 23.11.2009г №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утверждены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г №354;

- «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждены постановлением Правительства РФ от 13 .08.2006г №491;

- «Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утверждены постановлением Правительства РФ от 13 .08.2006г N491;

«Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждены постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года №307 (в действующей части);

- «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утверждены постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №306;

- «Правила пользования жилыми помещениями», утверждены постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. №25;

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

- «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей», утверждены приказом Минэнерго от 13.01.2003 г. №6;

- Приказ Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 09.12.2010 г. №100-нп;

- Постановление Администрации города Сургута от 13.08.2013г. №5867 «Об утверждении состава и периодичности выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту жилых помещений муниципального жилищного фонда»;

- Постановление Администрации города Сургута от 05.09.2013г. №6382 «Об установлении размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома;

- Постановление Администрации города Сургута от 29.11.2007г №3898 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг».

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

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

2.7. Нормативно-правовые акты, указанные в настоящем договоре, применяются в редакциях, действующих на момент подписания договора, с учётом внесённых в них изменений и дополнений. При внесении изменений в какой-либо нормативно-правой акт, на который имеется ссылка в настоящем договоре, то такие изменения доводятся до сведения Собственника путём указания в счете-извещении на оплату, путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации и становятся обязательными для Управляющей организации и Собственника с момента ввода их в действие. При отмене же нормативно-правового акта и принятии нового акта, подлежит применению положения нового нормативно-правового акта, в порядке и сроки, как при внесении изменений.

**3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УIIPАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

**3.1. «Управляющая организация» обязуется:**

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

3.1.2. Надлежаще оказывать услуги по управлению многоквартирным домом.

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

3.1.4. Осуществлять управление общим имуществом Дома, представляя интересы Собственника перед третьими лицами (при наличии соответствующего решения собственников помещений в многоквартирном доме).
3.1.5. Заключить в интересах Собственника с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику.

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

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

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг:

*а) Холодное водоснабжение:*

- бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года;

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

- давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых

домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см);

*б) Горячее водоснабжение:*

- бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года;

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

- поддерживать температуру в точке водоразбора не ниже 60 С для систем централизованного водоснабжения.

*в) Водоотведение:*

- бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.

*г) Электроснабжение:*

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

- постоянное соответствие электрического напряжения (220B±10%), частоты действующим федеральным стандартам.
*д) Отопление:*

- бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода;

- обеспечение температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +20 град.С (в угловых комнатах +22 град. *С),* на кухне - не ниже + 18 град.С; в других помещениях - в соответствии с ГОСТом Р51617-2000;
3.1.6. Обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества на основании решения собственников помещений Дома, с учётом предложений Управляющей организации.

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

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

Адрес и телефон диспетчерской службы: г. Сургут ул. Югорская д. 40/1 телефон 44-87-94, Информация о режиме работы Управляющей организации размещается в счетах-извещениях, либо на информационных листках (бюллетени) в местах общего пользования или на досках объявлений.

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

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

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

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

3.1.12. Вести соответствующую техническую документацию на Дом и отвечать за её сохранность.
**3.2. «Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, в Помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутри квартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере на общем имуществе, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

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

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

3.2.5. Управляющая организация по письменному заявлению Собственника вправе оказывать ему также дополнительные платные услуги, не входящие в перечень услуг и работ, предусмотренных настоящим договором.
3.2.6. Привлекать третьих лиц для оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА**

**4.1. Собственник обязан:**

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

4.1.2. использовать Помещение в соответствии с его назначением.

4.1 .3. обеспечивать сохранность общего имущества Дома.

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

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

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

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

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

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

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

4.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности: не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не складировать (размещать) вещи в местах общего пользования (коридора, 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 машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети и технических условий, выданных Управляющей организацией, дополнительную регулирующую или запорную арматуру системе холодного водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим собственникам и /или пользователям помещений в Доме, бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам.

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

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

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

4.1.14. в случае выхода из строя внутри 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, и предъявить узел учёта электроэнергии представителю Управляющей организации для проверки присоединения и опломбировки.

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

4.1.1 б. извещать Управляющую организацию об изменении числа Пользователей Помещения, в течение 3 рабочих дней со дня прибытия/убытия Пользователя Помещения. 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 в период **с 15-го по 20-**е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию не позднее 21- го числа текущего месяца, по телефонам: 22-91-80; 22-91-82 или на электронную почту: **uk-ygorskay@yandex.ru**

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 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 оснащение Помещения индивидуальными приборами учёта и их ввод в эксплуатацию, согласно нормам, указанным в Федеральном законе РФ от 23.11.2009г №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерацию», а также обеспечить их надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность, своевременную замену и проведение поверок в сроки, установленные технической документацией на эти приборы учёта.

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

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 период его временного отсутствия.

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

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

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

4.3. При проведении строительно-отделочных работ 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 №7З1.

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

**5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. В состав ежемесячно вносимой Собственником платы за жилищно-коммунальные услуги по договору, включается:

а) плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (пп. 2 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ);

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

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

5.2. Размер платы по договору определяется в следующем порядке:

5.2.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом местного самоуправления города Сургута.

Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения (общего имущества) определяется исходя из общей площади Помещения Собственника согласно решению общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома по цене, установленной органом местного самоуправления для муниципального жилья. ( Приложение №1 к настоящему договору).

5.2.2. Размер платы за коммунальные услуги 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, с учётом расходов на коммунальные услуги предоставленные на общедомовые нужды, определяемые исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учёта, распределяемых в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

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

5.2.4. В случае не предоставления Собственником Помещения показаний индивидуальных приборов учёта (при их наличии), в установленный срок, размер платы за соответствующие коммунальные услуги рассчитывается согласно Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 344.

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

5.2.6. Размер платы за услугу по размещению (утилизации (захоронению)) бытовых отходов на полигоне определяется исходя из норматива потребления бытовых отходов, утверждаемого органами местного самоуправления, и тарифа на утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов для организаций коммунального комплекса, установленного Приказом Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 09.12.2010г. № 100-нп, с применение Управляющей организацией нового норматива и /или/ тарифа в случае их изменения.

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

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

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

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

5.7. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Оплата "носится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим (отчётным) месяцем на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации, либо в любом расчетном кассовом центре, указанного в счете-извещении.

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

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

а) через почтовый ящик Собственника, расположенный в подъезде Дома,

б) Собственник и/или Пользователъ помещения самостоятельно лично забирают счета-извещения по адресу нахождения офиса Управляющей организации (при этом такой адрес указывается в счете-извещении) По письменному заявлению Собственника, счета-извещения могут передаваться на электронный адрес, указанный в таком заявлении, но только при условии наличия такой возможности у Управляющей организации (техническая возможность, человеческий ресурс).

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

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

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

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

**6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕJIЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ**

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

- в строгом соответствии с действующим законодательством РФ;

- после предоставления в Управляющую организацию свидетельства о регистрации права собственности Собственника на Помещение;

- а также оплаты жилищно-коммунальных услуг в соответствии со статьёй 5 Договора;

- а также при наличии предварительного письменного согласования на проведение таких работ с органами местного самоуправления и иными органами (чьё согласие требуется в силу закона);

- при наличии проектной документации на такие работы в Помещении, прошедшей экспертизу, если экспертиза требуется действующим законодательством РФ;

- и предварительным уведомлением Управляющей организации о проведении таких работ с приложением копий проектной документации на работы в Помещении, прошедшей согласование со всеми органами (чьё согласие требуется в силу закона).

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

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

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

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

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

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

6.8. Собственник берёт на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности работниками при проведении строительно-отделочных работ в Помещении и за возможное причинение ущерба Дому и/или его частям, и/или помещениям, и/или имуществу, и/или здоровью третьих лиц при выполнении строительно-отделочных работ в Помещении. Собственник немедленно обязан за свой счет произвести восстановительные работы по устранению причинённого какого-либо ущерба имуществу других собственников и/или общедомовому имуществу Дома. В случае проведения восстановительных работ Управляющей организацией, то размер оплаты определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы составленной Управляющей организацией. При этом Собственник оплачивает стоимость восстановительного ремонта производимого/проведённого Управляющей организацией, в течение 10-ти календарных дней с получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации. При этом в с направления такого требования по почте и при отсутствии уведомления о вручении ранее истечения дневного срока, то такое требование считается направленным и полученным Собственником по истечении календарных дней с даты направления требования.

6.9. Переустройство и (или) перепланировка Помещения проводятся с соблюдением требованием аконодательства РФ по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Не допускается переустройство Помещения, при котором: ухудшаются условия эксплуатации Дома проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к внутридомовым инженерным системам и внутриквартирному оборудованию и отключающим устройствам; переустроенное Помещение и/или смежные в ней иные помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания; нарушается прочная устойчивость несущих конструкций Дома или может произойти их обрушение; устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на внутридомовых инженерных системах; оказывает ухудшающее влияние потребление жилищно-коммунальных услуг в иных помещения Дома; произойдет ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции; увеличиваются нагрузки на несущие конструкции Дома с допустимых по проекту Дома (расчёты по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжки полах, замене пере городок из легких материалов на пере городки из тяжелых материалов, размещенного дополнительного оборудования в Помещении.

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

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

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

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

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

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

6.16. При уборке строительного мусора запрещается использовать мусоропровод, канализацию, а также выкидывать мусор из окон. Собственник и работники выполняющие строительные работы в Помещении Собственника, обязаны выносить строительный мусор на специально отведённые для этого места в специальной упаковке, предохраняющей его рассыпание, растекание. Запрещается устанавливать на фасад дома лебёдки 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 надежно упакован ящики или мешки из плотного материала.

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

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

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

6.19. Запрещается несогласованная установка на кровле, на фасаде Дома систем кондиционирования, вентиляции, ТУ, приборов связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений (далее по тексту - Оборудование), установка которых связана с креплением к фасаду здания, если это негативно отражается на общем архитектурном облике Дома. При проведении подобных работ необходимо предварительно обратиться в Управляющую организацию для получения согласования. При размещении (установка) Собственником на кровле, на фасаде Дома оборудования, Собственник несёт ответственность за повреждения кровли и/или фасада Дома, которые могут возникнуть в результате размещения такого оборудования. При демонтаже такого оборудования, Собственник обязан за свой счет произвести работы по восстановлению кровли и/или фасада Дома в месте, где находилось это оборудование.

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

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

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

7.2. Ответственность за ликвидацию последствий аварий, каких-либо повреждений иных жилых и нежилых помещений, при надлежащих третьим лицам, общедомового имущества, происшедших по вине Собственника и/или Пользователя возлагается на Собственника в полном объёме, 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 установленный Договором срок, Собственник уплачивает Управляющей организации пеню в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ на сумму задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, за каждый день такой просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока уплаты по день фактической уплаты. Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения лежащих на нём обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг.

7.6. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии со статьёй 38 Федерального Закона РФ от 21.12.1 994г № 69-ФЗ «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 чем(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. БАЛАНСОВАЯ ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ И ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ ОТВЕТСТВЕЕНОСТЬ**

**УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

**8.1 Водоснабжение Х и ГВС** – в квартире от стояка до первого отсекающего вентиля включительно.

**8.2 Отопление –** в квартире от стояка до первого отсекающего вентиля включительно.

**8.3 Электроснабжение –** в квартире до нижних клемм прибора учета в сторону потребителя.

**8.4 Канализация –** в квартире первый выпуск от стояка.

**9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

8.2. Срок для ответа на письма, претензии и иную корреспонденцию - 20 (двадцать) календарных дней, с даты их получения, если иное не предусмотрено настоящим договором. Корреспонденция, направленная по почте считается полученной по истечении тридцати календарных дней с даты отправки, npи отсутствии уведомления о вручении.

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

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_ г. и действует в течении пяти лет.

Настоящий договор вступает в силу с момента получения Собственником Свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение, то есть с «\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. Условия данного договора применяются к взаимоотношениям сторон , с момента фактического использования Собственником помещения, что подтверждается Актом приема-передачи жилого помещения от «\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ г. ( п.2 ст. 425 ГК РФ).

10.2. 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.

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

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

Собственник в этом случае должен подписать в течение 60 (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 жилищно-коммунальных услуг Управляющей организации в полном размере до его фактического окончания.

10.5. Управляющая организация за 30 (тридцать дней) до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, 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.

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

10.7. При переходе прав собственности на Помещение, долю в Помещении, новый собственник соответственно становиться 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 в договоре по отчуждению Помещения не будет установлен иной момент прекращения у Собственника обязанности несения расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг.

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

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

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

10.10. В случае изменения реквизитов, указанных в разделе 10 настоящего договора, Сторона, чьи реквизиты изменились, обязана в кратчайший срок направить уведомление об этом в адрес другой стороны в письменной форме.

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

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

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

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение;

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

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

10.14. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 - Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту помещений многоквартирного дома;

 **10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Управляющая организация: Собственник:**

**ООО УК «Югорская» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ИНН 8602193308, КПП 860201001 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Юр.адрес : 628405,Россия, Тюменская обл. Документ удостоверяющий личность:**

**ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Югорская,д.40/1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Тел./факс 22-91-80; 22-91-82 Серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Е-mail.ru: uk-ygorskay@yandex.**r**u Кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**р/с 40702810467170041378 в Западно-Сибирском \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**банке ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г.Тюмень \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**к/с 30101810100000000704, БИК 047102651 Дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **Код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **Адрес регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.Н.Якунина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ПАМЯТКА**

**для производства отделочных работ** *Уважаемые новоселы!*

*После принятия Вами квартиры по акту приема-передачи и получения ключей от квартиры Вам»
необходимо:*

1. В целях соблюдения санитарно-гигиенического состояния квартиры, а также общедомового
имущества:

 1.1. Перед началом строительно-отделочных работ в обязательном порядке установить в квартире:

сантехническое оборудование (унитаз и раковина);

1.2. Организовать вывоз строительного мусора самостоятельно!!!!

**Складирование мусора в подъезде, на лестничной площадке запрещено!**

1. Подать заявку на опломбировку счетчиков ХВС , ГВС , отопления и электроэнергии ДЛЯ
постановки на учет.
2. Передавать показания счетчиков с 15 по 20 число текущего месяца и аварийные заявки
**ДИСПЕТЧЕРУ по телефону: 22-91-80, 22-91-82, 449-784, 729-245.**
3. Запрещено сооружать складские помещения (кладовки) в местах общего пользования.

**Просим обратить Ваше внимание:**

Если в квартире не будут опломбированы приборы учета оплата за электроэнергию и холодное
водоснабжение будет начисляться по нормативу без перерасчета, согласно установленным
Администрацией г.Сургута и в соответствии с Постановлением Правительства РФ *.*№ 354от (6
мая 2011 г.

**ПАМЯТКА**

**населению по соблюдению правил пожарной безопасности в многоквартирных жилых**

**домах**

Во избежание возникновения пожаров. соблюдайте правила пожарной безопасности:

Для того, чтобы выжить и победить огненную стихию с наименьшими потерями. следует усвоить ряд практических советов:

1. Применять распашные (раскрываюшиеся) решетки на оконных проемах.
2. Постоянно держать свободный доступ к люкам на балконах, не заменять на переходных балконах и лоджиях легкие перегородки между
секциями на капитальные, не убирать установленные на бал копах межэтажные лестницы (путь эвакуации при пожаре).
3. Не устраивать в вестибюлях лестничных клеток и на самых лестничных клетках кладовые.
4. Не хранить горючие жидкости. мусор. старую мебель и другие горючие предметы о коридорах, холлах, на лестничных клетках.
5. Не хранить в кладовых и на балконах горючие вещества и материалы.
6. Не изменять направление открывания входных дверей о свою квартиру, если это препятствует свободной эвакуации людей из соседних квартир.
7. Не устанавливать о холлах перегородки. двери на путях эвакуации при пожаре.

 8. Препятствовать сбору в подъездах молодежных компаний, лиц без определенного места жительства, создающих угрозу в возникновении пожара.

 9. Не бросать не погашенные спички и окурки в ствол мусоропроводов.

 10. Не бросать не погашенные спички и окурки из окон и балконов из-за возможности попадания их на ниже расположенные балконы и окна.

 11. Не загромождать личными автомобилями придомовую территорию так как это препятствует подъезду пожарных машин во время пожара.

 12. Возникновение пожара в квартире возможно последующим причинам:
- от не осторожного обращения с огнем;

- от оставленных без присмотра включенных в сеть электроприборов;

.- при пользовании не исправными электрическими приборами.

- при пользовании самодельными и неисправными электрообогревателями:

 - при одновременном включении в электросеть с помощью тройника нескольких потребителей тока (ламп, обогревателей, утюгов);
при курении в постели, особенно в нетрезвом виде:

. при оставлении не затушенных спичек и окурков;

от шалости с огнем детей, оставленных без присмотра.

Рекомендация:

Вы можете в значительной мере снизитъ грозящую вашему жилищу опасность. если оборудуете его автоматической системой обнаружения
пожара. установите в квартире пожарный кран с рукавом, приобретите огнетушитель и обучите пользоваться им членов своей семьи.

Никогда не забывайте об опасности пожаров и не надейтесь, что с Вами подобного не может
случиться.

**ПОМНИТЕ!**

В каждом случае появления дыма, запаха гари, очагов горения немедленно вызывайте пожарную помощь по
телефону 01

***ООО УК «Югорская»***