**Договор №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

управления многоквартирным домом

г. Сургут «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Собственник помещения (квартиры, комнаты, нежилого помещения - *нужное подчеркнуть*) общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенного на \_\_\_\_\_\_\_\_этаже в подъезде № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, проспект Комсомольский, дом 20, квартира № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, нежилого помещения,\_используемого для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. собственника помещения либо наименование юридического лица - собственника)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

документы, подтверждающие право собственности на помещение (свидетельство о гос. регистрации права, договор и т. д.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем Собственник, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Русина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. **Общие положения** 
   1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, **пр. Комсомольский, дом 20** (далее – многоквартирный дом) о выборе способа управления многоквартирным домом управление Управляющей организацией, на условиях, согласованных с Управляющей организацией и утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме согласно протоколу от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_г.
   2. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила 491); Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила 354); Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 № 261-ФЗ, иными правовыми нормами жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными актами органов исполнительной власти ХМАО – Югры и муниципального образования городской округ город Сургут.
   3. Условия Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
   4. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника, в части своевременной оплаты услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг. При этом собственник муниципального имущества несет ответственность дополнительно к ответственности указанных лиц.
   5. На момент заключения Договора в жилом помещении Собственника постоянно проживает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ человек, что подтверждается подписью Собственника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В течение действия Договора количество фактически проживающих в помещении граждан устанавливается в соответствии с пп. 4.1.10 Договора.

1. **Цели и предмет Договора**

2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и пользующимся в многоквартирном доме лицам.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора за плату в соответствии с техническими регламентами, положениями стандартов и условиями Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Приложению № 2 к Договору, предоставлять коммунальные услуги, указанные в пп. 4.2.4 Договора, Собственнику в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также дополнительные услуги и работы ( в том числе по текущему ремонту общего имущества) в случаях и порядке, предусмотренных Договором, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Предоставление услуг и (или) работ по Договору осуществляется Управляющей организацией собственными силами либо путем привлечения третьих лиц.

2.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, его техническое состояние на момент заключения Договора определены в соответствии с п.п. 2 - 9 Правил 491 и отражены в Приложении № 1 к Договору. Управляющая организация вносит изменения в состав общего имущества на основании актов установки нового оборудования, замены либо модернизации общего имущества в многоквартирном доме. Обязанность по несению бремени содержания такого общего имущества возлагается на собственников с даты установки, замены либо модернизации общего имущества в многоквартирном доме.

В состав общего имущества указанного многоквартирного дома, входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты и вентиляционные каналы, коридоры, технические этажи и помещения, чердаки, подвалы с инженерными коммуникациями; иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.5. Перечень (состав и периодичность) работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) Управляющей организацией в рамках Договора, установлены в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, а также Перечнем услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Администрации города Сургута от 13.08.2013 № 5867, и указаны в Приложении № 2 к Договору.

2.6. Внесение изменений в перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится на основании решения общего собрания собственников помещений этого дома, с учетом предложений Управляющей организации, либо в случае внесения изменений в Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Администрации города Сургута. При этом работы и услуги, не включенные в перечень работ и услуг по Договору согласно Приложению № 2, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо в случаях, предусмотренных пп. 4.1.5 Договора.

2.7. Перечень, срок оказания услуг и выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в рамках размера платы согласно Приложению № 3 к Договору) формируется в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами весеннего и осеннего осмотров общего имущества, устанавливается сроком на один год и подлежит согласованию с председателем Совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия (отпуск, болезнь, командировка и проч.) – одним из членов Совета многоквартирного дома.

2.8. Работы по текущему ремонту, не входящие в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества (Приложение № 2 к Договору), а также работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым утвержден источник финансирования таких работ.

Выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома осуществляется на основании отдельного договора подряда, заключенного Управляющей организацией с уполномоченным собственниками лицом.

2.9. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и имуществом, принадлежащим Собственнику, для Собственника является:

2.9.1. на системах горячего водоснабжения и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, исключая данное отключающее устройство;

2.9.2. на системе водоотведения (канализации) – первое фланцевое соединение тройника (крестовины) от стояка с внутриквартирной разводкой, исключая раструбное соединение;

2.9.3. по электрооборудованию – точка присоединения питающих проводов к квартирному электросчетчику, а в случае его отсутствия - к аппарату защиты (автоматический или пакетный выключатель);

2.9.4. по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру, которые относятся к имуществу Собственника;

2.9.5. на системе отопления при горизонтальной разводке – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, исключая данное отключающее устройство.

При вертикальной разводке системы отопления в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одного помещения (находятся за пределами помещений на лестничных клетках, в подвалах и т.п.). Находящиеся в помещении Собственника обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают только одно помещение, находятся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника и подлежат содержанию, ремонту и замене за счет Собственника.

В случае переустройства (переоборудования) системы водоснабжения, отопления эксплуатационная ответственность в пределах выполненного переустройства (переоборудования) возлагается на Собственника, включая установленную Собственником запорную и регулирующую арматуру.

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым электрооборудованием и имуществом, принадлежащим Собственнику нежилого помещения, определяется в соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности системы электроснабжения, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора, заключаемого с Собственником нежилого помещения (Приложение № 7 к Договору).

2.10. Доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения по отношению к суммарной общей площади жилых и нежилых помещений, принадлежащих на праве собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.11. Для достижения целей Договора Собственник передает, а Управляющая организация принимает от Собственника следующие полномочия:

2.11.1. осуществлять выбор ресурсоснабжающих, специализированных и других обслуживающих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет собственников либо от своего имени, но за счет собственников помещений многоквартирного дома;

2.11.2. производить приемку результатов работ (услуг) согласно заключенным хозяйственным договорам (договорам подряда, возмездного оказания услуг) на основании соответствующих актов;

2.11.3. оформлять от имени Собственника заявки на предоставление средств из местного (окружного, федерального) бюджета на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, ремонт придомовой территории (асфальтирование), благоустройство и другие работы согласно федеральным, окружным, муниципальным программам по модернизации и развитию жилищно-коммунального комплекса;

2.11.4. осуществлять согласование плана бюджетного финансирования работ по капитальному ремонту, исполнять функции Заказчика по исполнению капитального ремонта многоквартирного дома, а также функции подрядчика по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2.11.5. направлять денежные средства, полученные от использования общего имущества в многоквартирном доме на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, мероприятий по энергосбережению, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью собственников помещений в многоквартирном доме, устранение актов вандализма, на компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств в случае, если общим собранием собственников помещений не принято решение о направлении поступивших от использования общего имущества денежных средств на иные цели;

2.11.6. предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника помещений;

**3. Права и обязанности Собственника**

**3.1. Собственник вправе:**

3.1.1. требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору в пределах обеспечения выполнения работ (оказания услуг) размером платы за жилое помещение;

3.1.2. осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору в порядке, предусмотренном п. 9.4Договора и путем получения у Управляющей организации информации об услугах в соответствии с разделом 6 Договора;

3.1.3. требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных по вине Управляющей организации;

3.1.4. получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

3.1.5. требовать в установленном действующим законодательством порядке изменения размера платы за коммунальные услуги по Договору вследствие временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным приборами учета коммунальных ресурсов, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Правилами 354 продолжительность;

3.1.6. поручать вносить платежи по Договору иному лицу (нанимателю/арендатору данного помещения) в случае сдачи его в наем/аренду, с предоставлением копий соответствующих документов в Управляющую организацию;

3.1.7. требовать от Управляющей организации предоставления информации о порядке предоставления услуг, о размере платы (ценах) за содержание и ремонт жилого помещения, тарифах на коммунальные услуги, если соответствующая информация не размещена на сайте Управляющей организации: [www.dezvgr.ru](http://www.dezvgr.ru) либо в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ);

3.1.8. производить сверку расчетов по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также по иным платежам в соответствии с Договором;

3.1.9. ежемесячно, в период с 15 по 25 числа текущего месяца, предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных (внутриквартирных) приборов учета, установленных в жилых и нежилых помещениях, одним из следующих способов: через сайт Управляющей организации [**www.dezvgr.ru**](http://www.dezvgr.ru/); операторам (в рабочее время, по телефонам 26-32-63; 52-55-85, 51-15-08, 51-47-81, 31-31-24, 96-93-61, 52-40-49, 52-55-37).

Информация об изменении указанных телефонов размещается Управляющей организацией на сайте [www.dezvgr.ru](http://www.dezvgr.ru), в единых платежных документах (ЕПД), а для Собственника нежилого помещения доводится до сведения путем письменного уведомления либо уведомления по электронной почте.

Собственник нежилого помещения при передаче показаний индивидуальных приборов учета сообщает (указывает) номер дома и индивидуальный номер нежилого помещения:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Показания индивидуальных приборов учета потребленной электроэнергии передаются Собственником нежилого помещения не позднее22 числа текущего месяца в письменной форме в отдел главного энергетика Управляющей организации;

3.1.10. в согласованные с Управляющей организацией сроки осуществлять проверку объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ через Совет многоквартирного дома;

3.1.11. привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, оказанию услуг, не составляющих предмет Договора, по отдельному договору;

3.1.12. поручить Управляющей организации осуществить за счет Собственника работы по установке в местах общего пользования электронных замков или автоматических запирающих устройств дверей подъездов (домофонов) с включением их в состав общего имущества с даты установки;

3.1.13. заключить в порядке, установленном ЖК РФ, договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме соответствующего решения;

3.1.14. осуществлять иные права, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=45FBAAE54FAEBC72AE798465E6434B1D942F66AEAD00F2396DFC149E3DT3S7H) Российской Федерации.

**3.2. Собственник обязан:**

3.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением, бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и объектам благоустройства;.

3.2.2. Соблюдать нормы Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, и Правил 354, не нарушая прав и законных интересов других потребителей, проживающих в соседних жилых помещениях и домах, поддерживать надлежащее состояние помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, в других помещениях общего пользования, на придомовой территории.

3.2.3. Соблюдать нормы и правила пожарной безопасности при пользовании помещением и общим имуществом в многоквартирном доме, включая придомовую территорию; обеспечить выполнение требований пожарной безопасности членами семьи Собственника и иными пользователями данным помещением, не курить в местах общего пользования.

Собственник нежилого помещения обязан также обеспечить безопасную эксплуатацию системы электроснабжения в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, пожарную и иную безопасность.

3.2.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги, а также иные платежи за предоставленные Управляющей организацией услуги (выполненные работы) в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора.

3.2.5. В случае производства перепланировки и (или) переустройства помещения получить разрешение (согласование) в департаменте архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута в порядке, предусмотренном главой 4 ЖК РФ. В случае реконструкции помещения в многоквартирном доме получить согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со статьей 40 ЖК РФ.

3.2.6. Своевременно, не позднее, чем за три дня до начала санкционированных работ по перепланировке и/или переустройству (переоборудованию) помещения, уведомлять в письменной форме об этом Управляющую организацию с предоставлением ей разрешения на проведение работ по перепланировке (переустройству) и проекта, разработанного специализированной организацией (имеющей допуск на проектные работы), согласованном в департаменте архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута. Проводить работы, связанные с переустройством (переоборудованием) помещения, включая замену отопительных приборов, змеевиков (полотенцесушителей), установку дополнительного оборудования (электроприборов, сантехоборудования и т.п.) в строгом соответствии с полученным согласованием работ и/или после получения технических условий от Управляющей организации, а также с учетом положений, предусмотренных пунктом 35 Правил 354.

Проводить ремонтные работы, сопровождающиеся повышенной громкостью и нарушающих покой граждан с соблюдением Закона ХМАО-Югры от 31.03.2017 № 23-оз «Об обеспечении тишины и покоя граждан в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре» (с 8.00 до 21.00 часов, за исключением воскресных и нерабочих праздничных дней).

3.2.7. По завершении работ по перепланировке (переустройству) помещения предоставить в Управляющую организацию копию акта приемочной комиссии и копию нового технического паспорта (плана) на помещение.

3.2.8. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт внутриквартирных инженерных сетей и оборудования, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, за счет собственных средств.

Собственник нежилого помещения обязан содержать собственные конструктивные элементы, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, и прилегающую территорию в надлежащем техническом и санитарном состоянии: козырьки над входом в помещение очищать при снегопадах, не допуская сползания снега и образования сосулек; ступени крыльца и площадки подъездов к ним очищать от снега и наледи.

3.2.9. Немедленно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности, пожара, аварий во внутриквартирном оборудовании (оборудовании, находящемся внутри помещения), внутридомовых инженерных системах, неисправности, повреждений приборов учета энергоресурсов и нарушении целостности их пломб, снижении параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания (пользования помещением), создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также к другим негативным последствиям, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.2.10. В целях учета потребленных коммунальных ресурсов использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям [законодательства](consultantplus://offline/ref=45FBAAE54FAEBC72AE798465E6434B1D942F64A9A90FF2396DFC149E3D3752A0A1A826A20B9A9E05T7S1H) Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку; вносить плату Управляющей организации за содержание коллективных (общедомовых) приборов учета с даты их установки (ввода в эксплуатацию).

3.2.11. При отсутствии индивидуальных приборов учета установить последние в помещении в течение 10 дней с момента заключения Договора при наличии технической возможности, обеспечить ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

3.2.12. Обеспечивать надлежащую техническую эксплуатацию индивидуальных приборов учета энергоресурсов, их сохранность (включая пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), своевременную замену и проведение поверок в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно в письменном виде уведомив Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения такой поверки.

3.2.13. В случае выхода из строя индивидуального прибора учета электроэнергии самостоятельно приобрести электросчетчик, прошедший государственную поверку, класса точности не ниже 2,0 и по вопросу его установки обратиться в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование. За период отсутствия прибора учета потребленной электроэнергии начисление платы производится в соответствии с пунктами 5.2.4, 5.2.5Договора.

3.2.14. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников подрядных организаций и аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра его технического и санитарного состояния, общедомового оборудования, находящегося внутри помещения, для ликвидации аварий, проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и выполнения необходимых ремонтных работ (в том числе капитального характера), а также для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета.

Обеспечить свободный доступ к инженерным сетям, приборам учета, санитарно-техническому и иному оборудованию, расположенному в помещении Собственника.

3.2.15. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса почтовой связи и электронной почты, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение при отсутствии Собственника в городе более 24 часов.

3.2.16. Принимать меры по устранению нарушений при использовании Собственником помещения, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного в границах эксплуатационной ответственности Собственника, общедомового имущества согласно врученному Управляющей организацией в письменной форме предупреждению и в указанный в нем срок.

3.2.17. В случае замены в помещении Собственника фасонных частей (тройника, крестовины и т.п.) канализационного трубопровода и невозможности произвести такие работы без замены сантехнического оборудования (в частности, унитаза), приобрести такое оборудование за свой счет и предоставить его Управляющей организации для установки на безвозмездной основе.

3.2.18. Принимать участие в ежегодных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме в форме совместного присутствия, очно-заочного либо заочного голосования, проводимых по инициативе собственника помещения в многоквартирном доме либо Управляющей организации. В случае непроживания в жилом помещении либо временного отсутствия в период проведения общего собрания, предварительно известить инициатора созыва общего собрания или Управляющую организацию о месте своего пребывания либо об уполномоченном Собственником для принятия решений на основании доверенности лице (Ф.И.О., место жительства доверенного лица, его контактный телефон).

3.2.19. Уведомлять Управляющую организацию о переходе права собственности на помещение (доли в праве) в течение 10 календарных дней с даты государственной регистрации сделки об отчуждении помещения (доли) другим лицам с предоставлением копий подтверждающих документов. В случае неисполнения Собственником данной обязанности, расходы по оплате услуг и работ по Договору возлагаются на Собственника, не исполнившего такую обязанность.

3.2.20. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос радиаторов (отопительных приборов) в застекленные лоджии, на балконы, устройство полов с подогревом от общедомовых инженерных сетей, прокладку дополнительных подводящих сетей тепло-, водоснабжения;

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования, не складировать (не размещать) свое имущество, строительные материалы и (или) отходы в коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах и др., выносить строительный и бытовой мусор в специально отведенные для этого места;

- не допускать производства работ в помещении или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, крупногабаритного мусора и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и иного крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы; не сбрасывать в мусоропровод отработанные ртутьсодержащие люминесцентные и компактные люминесцентные лампы, не бросать в него непогашенные спички, окурки и т.п.;

- не сливать в унитазы, раковины, умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, не бросать песок, бытовой мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, кошачий туалет, предметы личной гигиены и т. п. Использовать систему водоотведения только по прямому назначению;

- не парковать автомобили на придомовой территории на расстоянии менее 10 м от здания и в неустановленных местах, в том числе на проездах и перед входом в подъезды. Площадка перед подъездами предназначена только для посадки-высадки пассажиров и разворота автотранспорта. Запрещается загромождать автотранспортом входы в технические помещения, помещения мусорокамер;

- не подключать электроподогрев автомобиля к общедомовой и квартирной электросети;

- не создавать повышенного шума в помещении Собственника и местах общего пользования.

3.2.21. Производить за свой счет один раз в год техническое обслуживание системы электроснабжения в помещении Собственника, в границах своей эксплуатационной ответственности; для выполнения таких работ заявка должна быть подана в организацию, обслуживающую электрооборудование многоквартирного дома.

3.2.22. При проведении работ по ремонту, переустройству и /или перепланировке помещения оплачивать вывоз строительных (в т.ч. крупногабаритных) отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 5 Договора по действующим на момент вывоза расценкам.

3.2.23. Компенсировать Управляющей организации затраты на выполнение неотложных работ и услуг, вызванные обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых не отвечает в порядке, определенном жилищным законодательством, а также если собственники помещений на общем собрании не приняли соответствующее решение либо общее собрание не провели не смотря на предложение Управляющей организации.

3.2.24. Компенсировать Управляющей организации стоимость работ, выполненных на основании предписаний контролирующих (надзорных) органов, чьи акты обязательны для исполнения Управляющей организацией в порядке, указанном в платежном поручении (счете-извещении).

3.2.25. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.2.26. Устранять за свой счет повреждения в собственном помещении и в помещениях иных собственников, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, конструктивных элементов, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, иных собственников помещений в многоквартирном доме или третьих лиц, в том числе в местах общего пользования.

3.2.27. Самостоятельно производить очистку отливов балконов и окон принадлежащего ему помещения (в том числе от сосулек, наледи, снега).

3.2.28. Ознакомить всех, совместно проживающих с ним граждан (пользователей) с условиями Договора.

3.2.29. Предоставить в Управляющую организацию копии правоустанавливающих документов на помещение, технического паспорта на помещение, документа, удостоверяющего личность, и оригиналы указанных документов для сверки.

Собственник нежилого помещения обязан предоставить при заключении Договора копию приказа о назначении ответственного лица за электрохозяйство и выписку из протокола проверки знаний ответственного лица. Собственник помещения обязан ежемесячно осуществлять сверку размера площади помещения, указанного в едином платежном документе, с размером площади помещения, указанного в техническом паспорте и правоустанавливающем документе, и при выявлении несоответствия предоставлять копии действующих документов, подтверждающих площадь помещения, в Управляющую организацию.

3.2.30. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки с приложением к Договору копии акта установки (ввода в эксплуатацию) в помещении приборов учета энергоресурсов, копий технических паспортов на приборы учета, установленные в помещении Собственника.

3.2.31. Доводить до сведения Управляющей организации решения, принятые на общем собрании собственников помещений, путем предоставления инициатором созыва общего собрания подлинников решений и протокола общего собрания в Управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

3.2.32. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=45FBAAE54FAEBC72AE798465E6434B1D942F66AEAD00F2396DFC149E3DT3S7H) Российской Федерации.

3.3. Собственнику запрещается:

- самовольно, без согласования с Управляющей организацией, замену, демонтаж или отключение обогревающих элементов, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

## - осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для отопления (теплоснабжения) помещения, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12° C;

- несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

- срывать замки на подвальных и чердачных помещениях, допускать самовольное проникновение в подвальное, чердачное помещения и на крышу многоквартирного дома, устанавливать самовольно любое оборудование в этих помещениях;

- демонтировать имеющиеся наружные эвакуационные лестницы, защитные проектные короба ограждений общедомовых стояков горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и канализации (в местах общего пользования), демонтировать и захламлять эвакуационные люки на балконах, устанавливать глухие металлические решетки на окнах, дополнительные двери (в отступление от проекта) из квартир на площадки лестничных клеток, в лифтовых холлах, в тамбурах, препятствующих свободной эвакуации людей;

- курить и закуривать сигареты в лифтах и в других местах общего пользования в многоквартирном доме;

- допускать совершение действий, приводящих к порче помещения, систем безопасности общего имущества в многоквартирном доме и систем инженерного оборудования;

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

3.4. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения (согласования) Управляющей организации Собственник не вправе:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети (одновременно подключаемая мощность не должна превышать 4,0 кВт в домах с газовыми плитами и 8,0 кВт - в домах со стационарными электроплитами, в том числе не более 1,3 кВт в одну розетку). В случае приобретения электробытового прибора высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность его установки в помещении Собственника;

- производить в помещении перенос,замену инженерных сетей электро-, тепло-, водоснабжения, допускать изменение их проектных схем;

- устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации и ресурсосбережения;

- изменять самовольно конструктив и (или) материал общедомовых инженерных сетей тепло-, водоснабжения (стояков). Запрещается скрытая прокладка трубопроводов тепло, водоснабжения (в стеновой панели, облицовка любым отделочным материалом), если иное не предусмотрено проектной документацией на многоквартирный дом;

- производить работы по замене и (или) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе замену отсекающих вентилей в помещении Собственника;

- нарушать и изменять имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг;

- производить слив теплоносителя из системы отопления;

- устанавливать самовольно, без согласования с Управляющей организацией, индивидуальные антенны, кондиционеры и пр. на фасаде, крыше, в подвальном помещении многоквартирного дома.

3.5. Собственник не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, отчуждать эту долю.

3.6. При заключении договоров социального найма, коммерческого найма в период действия Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях Договора.

3.7. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета коммунальных ресурсов Собственник несет обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний таких коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.8. Собственник нежилого помещения обязан:

- согласовать объем, место складирования и график вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО) с Управляющей организацией. Отходы, размещенные Собственником нежилого помещения, должны отвечать санитарным и противопожарным требованиям: не быть взрывоопасными, самовоспламеняющимися, горящими, тлеющими, жидкими не содержать отходов 1, 2 и 3 класса опасности; не содержать отходов ЛПУ класс: Б, В, Г, Д (СанПиН 2.1.7.2790-10);

- производить утилизацию и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп в соответствии с утвержденными постановлением Правительства РФ от 3 сентября 2010 № 681 Правилами обращения с отходами производства и потребления в части осветительных устройств, электрических ламп, надлежащее сбор, накопление, использование, обезвреживание, транспортирование и размещение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям и окружающей среде;

- предоставить заверенную копию договора на вывоз и утилизацию отходов со специализированной организацией (в случае, если в результате деятельности, осуществляемой в помещении, образуются отходы, не относящиеся к категории бытовых) с приложением копии лицензии на право осуществления указанной деятельности.

**4. Права и обязанности Управляющей организации**

**4.1. Управляющая организация вправе:**

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

4.1.2. Самостоятельно принимать решения о планировании и проведении работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического технического состояния общего имущества на основании актов осеннего и весеннего осмотров, в пределах имеющегося источника финансирования, представляя план текущего ремонта на согласование Совету многоквартирного дома по форме согласно Приложению № 5 к Договору.

4.1.3. Перенести проведение работ по текущему ремонту на следующий год, предварительно уведомив об этом Совет многоквартирного дома, в случае невозможности исполнения соответствующих обязательств по Договору ввиду необходимости проведения неотложных работ, связанных с устранением угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, вреда имуществу либо необходимости устранения последствий аварий, пожара, возгораний, а также в случае достаточности поступивших от Собственников средств (при наличии задолженности у собственников помещений в многоквартирном доме на момент начала работ более 25%).

4.1.4. Поручать выполнение обязательств по Договору иным лицам путем заключения договоров с подрядными и специализированными организациями.

4.1.5. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с последующей компенсацией Управляющей организации стоимости таких работ (услуг) собственниками помещений, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, а также в связи с предписанием органов государственного надзора, муниципального контроля, о чем Управляющая организация уведомляет собственников помещений посредством единого платежного документа.

4.1.6. Требовать от Собственника полного возмещения причиненных по его вине убытков, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в порядке, установленном гражданским законодательством.

4.1.7. Приостановить (или ограничить при наличии технической возможности) предоставление отдельных видов коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленном разделом XI Правил 354.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в п.п. 115, 117 Правил 354, а также после полного погашения задолженности и оплаты расходов Управляющей организации по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги или заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты указанных расходов, если Управляющая организация не приняла решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

Приостановление (или ограничение) коммунальной услуги не является расторжением Договора в части соответствующей коммунальной услуги.

Производить отключение от сети электроснабжения нежилого помещения в случае превышения установленной мощности по отношению к договорной величине; отсутствия приказа о назначении ответственного за электрохозяйство или договора в отношении нежилого помещения со специализированной организацией.

4.1.8. Входить в помещение Собственника с согласия последнего и (или) проживающих в нем лиц (пользователей помещением) в целях устранения аварий и неисправностей, обследования состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, общего имущества в многоквартирном доме и приборов учета, находящихся в помещении.

Для устранения аварий, создающих угрозу жизни, здоровью, имуществу Собственника, членов его семьи и (или) его соседей, нанимателей помещения, во избежание ограничения пользования коммунальными услугами других жильцов (пользователей) в доме, когда аварийная ситуация в отдельном помещении повлекла отключение горячего или холодного водоснабжения, отопления в целом по внутридомовому стояку, допускается проникновение в помещение: комиссионное вскрытие помещения по истечении 12 часов с момента обнаружения аварийной ситуации, а в случае аварийной ситуации, возникшей на сетях теплоснабжения, при температуре наружного воздуха ниже -25˚ С – по истечении двух часов.

4.1.9. При изменении цен и тарифов на предоставляемые услуги в одностороннем порядке производить перерасчет платы за жилое помещение (услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества) и коммунальные услуги. Уведомление Собственника об изменении цен (тарифов) производится Управляющей организацией в едином платежном документе за расчетный период, в котором произошел перерасчет.

4.1.10. При выявлении незарегистрированных по месту жительства или по месту пребывания граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, и отсутствии при этом внутриквартирных приборов учёта холодной, горячей воды и электроэнергии, произвести в одностороннем порядке, на основании акта по факту незаконного проживания, доначисление платы за коммунальные услуги, включая месяц, в течение которого Собственник подтвердит факт освобождения указанными гражданами незаконно занимаемого жилого помещения. Надлежащим подтверждением этого обстоятельства будет служить акт, составленный с участием представителя Управляющей организации и Собственника либо лица, постоянно проживающего в жилом помещении. В случае отказа Собственника либо лица, постоянно проживающего в жилом помещении, от подписания акта – акт подписывается представителем Управляющей организации и не менее чем двумя потребителями и членом совета многоквартирного дома.

При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

В случае если Собственник (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или Собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка.

4.1.11. Требовать допуска (не чаще 1 раза в 3 месяца) в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником (проживающими на законном основании в жилом помещении Собственника гражданами, арендаторами, пользователями нежилого помещения) время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, проверку достоверности передаваемых Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, установленных в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.1.12. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

4.1.13. Направлять средства, полученные в результате внедрения Управляющей организацией энергосберегающих мероприятий на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных услуг, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, на ремонт подъездов, модернизацию и ремонт многоквартирного дома, с учетом затрат Управляющей организации.

4.1.14. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в нежилых помещениях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, в если собственниками помещений не принято на общем собрании решение об использовании такого общего имущества в иных целях. Использование помещений Управляющей организацией осуществляется на безвозмездной основе, как лично, так и подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.1.15. Информировать надзорные, контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и/или перепланировке, реконструкции помещений в многоквартирном доме, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.1.16. Осуществлять обработку персональных данных Собственника – физического лица (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, место рождения, дата регистрации, снятия с регистрационного учета по месту жительства (пребывания), родственные отношения с совместно проживающими гражданами, реквизиты правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны) в целях исполнения Договора, а также осуществления функций по первичному приему от граждан документов на регистрацию и снятию с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, внесения данных о регистрации в систему, выдачи справок, открытия и переоформления лицевых счетов, заключения договоров управления многоквартирным домом, оформления единых платежных документов, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу для взыскания обязательных платежей в судебном порядке; специализированной организации для ведения начислений, подрядной организации для контрольного снятия показаний приборов учета, установленных в помещении, для выполнения мероприятий по снижению суммы дебиторской задолженности, для доставки платежных документов; сотрудникам правоохранительных, надзорных, контролирующих органов, органа местного самоуправления - по письменным запросам; гражданам, зарегистрированным по месту жительства (пребывания) в жилом помещении Собственника), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

4.1.17. Производить индексацию платы за жилое помещение (услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора.

4.1.18. Производить единовременное доначисление Собственнику платы за вывоз и размещение строительных (в т. ч. крупногабаритных) отходов и в случае их складирования владельцами помещения Собственника в подъезде многоквартирного дома или на придомовой территории на основании акта, подтверждающего факт складирования указанных отходов за подписью не менее двух незаинтересованных лиц.

4.1.19. Обращаться в правоохранительные органы по вопросам, связанным с порчей, кражей общего имущества в многоквартирном доме, незаконным пользованием части общедомового имущества.

4.1.20. Включать в единый платежный документ плату за дополнительные услуги (работы), не предусмотренные Приложением № 2 к Договору, но оказанные (выполненные) Управляющей организацией в соответствии с пп. 4.1.5., 4.1.10, 4.1.21 Договора.

4.1.21. Инвестировать работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с последующей компенсацией собственниками помещений в многоквартирном доме.

4.1.22. Уведомлять Собственника (проживающих в помещении Собственника на законном основании граждан) о наличии задолженности по оплате жилищных, коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника либо проживающих в помещении Собственника на законном основании граждан, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), посредством размещения на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

4.1.23. Использовать факсимиле (подпись в виде факсимильного оттиска) директора Управляющей организации, его заместителя, главного инженера для оформления актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, что и подлинная подпись указанных лиц.

4.1.24. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=45FBAAE54FAEBC72AE798465E6434B1D942F66AEAD00F2396DFC149E3DT3S7H) Российской Федерации.

**4.2. Управляющая организация обязана:**

4.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Приложением № 2 к Договору, в порядке, определенном действующим законодательством и Договором.

4.2.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от его фактического технического состояния и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

4.2.4. В соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами № 354, предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам следующие коммунальные услуги (*нужное отметить ∨):*

- холодное водоснабжение ;

- горячее водоснабжение ;

- водоотведение ;

- электроснабжение

- отопление ;

- газоснабжение ;

- обращение с твердыми коммунальными отходами .

4.2.5. Представлять интересы Собственника в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, заключать с ними договоры на приобретение коммунальных ресурсов; осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, а также вести их учет.

4.2.6. Принимать от Собственника (или проживающих в жилом помещении на законном основании граждан) показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных сведений об их показаниях.

4.2.7. Предоставлять коммунальные услуги в необходимом для Собственника объеме и надлежащего качества в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства Российской Федерации, согласно Приложению № 1 к Правилам 354.

4.2.8. Обеспечить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

4.2.9. Обеспечить подачу тепла в многоквартирный дом при установлении среднесуточной температуры наружного воздуха + 8о С и ниже в течение пяти дней. Обеспечить температуру в жилых комнатах не ниже

+ 20о С (в угловых комнатах +22 о С), на кухне и в подсобных помещениях – не ниже + 18о С в отопительный сезон, согласно ГОСТ Р51617-2000 "Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия".

4.2.10. Информировать Собственника через объявления на подъездах о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, а в случае возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации – без предварительного уведомления.

4.2.11. Обеспечить своевременный расчет платы за жилое помещение (услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальные услуги, а также за иные услуги Управляющей организации, выдачу Собственнику ежемесячно единых платежных документов, соответствующих требованиям действующего законодательства.

4.2.12. Рассматривать в предусмотренные действующим законодательством сроки поступившие от Собственника заявления, жалобы, претензии или предложения по предмету Договора, вести их учет и принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

4.2.13. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, в составлении актов по фактам предоставления услуг ненадлежащего качества, по фактам предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.2.14. В случае оказания услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

4.2.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в рамках настоящего договора в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

4.2.16. Информировать Собственника о порядке оплаты выполненных работ (оказанных услуг), принимать от него плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, коммунальные и иные услуги самостоятельно либо через расчетно-кассовые центры.

4.2.17. Информировать Собственника об изменении размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и тарифов на коммунальные услуги путем размещения такой информации в едином платежном документе и на сайте Управляющей организации.

4.2.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, пунктах приема платежей, режиме работы Управляющей организации путем размещения такой информации в едином платежном документе и на сайте Управляющей организации.

4.2.19. Представить Собственнику в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в порядке, установленном **п. 6.3** Договора.

4.2.20. Предоставлять Собственнику по его письменному запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, если указанная информация не размещена на сайтах Управляющей организации и (или) ГИС ЖКХ.

4.2.21. Информировать Собственника о принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным по инициативе Управляющей организации, решениях и итогах голосования путем размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома либо в порядке, определенном общим собранием.

4.2.22. Принимать и хранить проектную, техническую, исполнительную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.2.23. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), произвести отключение от сети, к которой произведено самовольное подключение и произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги в порядке, предусмотренном пунктом 62 Правил 354.

4.2.24. Принимать на коммерческий учет индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных ресурсов в порядке, определенном Правилами 354.

4.2.25. Принимать от Собственника или совместно проживающих с ним лиц (пользователей помещением) показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником (проживающими в помещении на законном основании гражданами) сведений об их показаниях.

4.2.26. Довести до сведения собственников помещений в многоквартирном доме информацию об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, предоставлять Собственнику при необходимости предложения по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме через Совет многоквартирного дома либо путем размещения информации на подъездах многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации или в едином платежном документе.

4.2.27. Довести до сведения Собственника информацию о плановых осмотрах общедомового имущества внутри помещения, о проверке состояния индивидуальных приборов учета и контрольном снятии их показаний путем ее размещения на подъездах многоквартирного дома или информационных досках в местах общего пользования не менее чем за 7 дней до даты начала соответствующей проверки.

4.2.28. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника – физического лица и безопасность этих данных при их обработке.

В случае поручения обработки персональных данных Собственника по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности при их обработке.

4.2.29. Доводить до сведения Собственника информацию о режиме работы Управляющей организации, в том числе паспортных столов, расчетно-кассовых центров, путем размещения информации на сайте Управляющей организации, в единых платежных документах, на стендах в местах общего пользования и досках объявлений.

4.2.30. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=45FBAAE54FAEBC72AE798465E6434B1D942F66AEAD00F2396DFC149E3DT3S7H) Российской Федерации в рамках Договора в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от собственников помещений в многоквартирном доме.

**5. Порядок определения стоимости услуг по Договору и порядок расчетов**

5.1. В состав ежемесячно вносимой Собственником платы за услуги по Договору включается:

- плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) (Приложение № 3 к Договору);

- плата за коммунальные услуги, указанные в п. 4.2.4. настоящего договора;

- плата за иные услуги, оказанные Управляющей организацией в соответствии с Договором (в т. ч. в соответствии с пп. 3.1.12., 3.2.23., 3.2.24., 4.1.5., 4.1.21 Договора);

- плата за дополнительные услуги по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2. Размер платы по Договору определяется в следующем порядке:

5.2.1. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, предусмотренный Приложением № 2 к Договору, на момент заключения Договора установлен из расчета 1 кв. метра общей площади помещения и установлен в соответствии с постановлением Администрации города Сургута (Приложение № 3 к Договору).

Размер расходов Собственника в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в [порядке](consultantplus://offline/ref=81D5945DFE8DAFFB5E0E796DC8F3CDF89202F74057764968C2C9BB647A0FB6F9DB5FC6C5FBC665B0E3u4I), установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размеры платы за дополнительные услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждаются решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.2. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли на общем собрании решение об определении размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на следующий год, а орган местного самоуправления не внес изменения в определенный размер платы, Управляющая организация вправе применить к установленному размеру платы на каждый новый год, следующий за годом действия ранее применяемого в расчетах с собственниками размера платы, индекс (уровень) инфляции (потребительских цен), устанавливаемый ежегодно при утверждении Федерального бюджета на очередной финансовый год. Индекс (уровень) инфляции применяется Управляющей организацией к стоимости каждого вида работ, услуг. Рассчитанный в указанном порядке размер платы на каждый год действия Договора не может быть изменен решением общего собрания собственников (при его проведении) без внесения изменений в Договор, касающихся изменения порядка определения размера платы.

5.2.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами для определенных категорий потребителей, и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из:

а) нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных в жилое помещении (в том числе [нормативов](consultantplus://offline/ref=3D2C82CF09175FB14753CCC535460A3B40F7F854AEBA5F197763A3CD14D2ADAA29696914751A69932DAAJ) накопления твердых коммунальных отходов);

б) из расчетного объема коммунального ресурса, определенного в соответствии с п. 43 Правил 354, - для нежилых помещений.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

В случае непредоставления гарантирующим поставщиком электроэнергии до 5 числа месяца следующего за расчетным месяцем цены и объема электроэнергии, продаваемой по свободным (нерегулируемым) ценам, Управляющая организация имеет право применить для Собственника нежилого помещения цену предыдущего месяца.

5.2.4. Плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные настоящим договором, - начиная с расчетного периода, за который Собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник представил Управляющей организации показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;

в) в случае отказа Собственника в допуске к приборам учета представителей Управляющей организации, - начиная с даты, когда был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки в соответствии с [подпунктом "е" пункта 85](consultantplus://offline/ref=16F95ECABD74971C68BB996FFEFF074FBAFB41C08D5FBA60A47B90784EE0516695659621756E9563x2bDK) Правил 354, но не более 3 расчетных периодов подряд.

По истечении указанного предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным настоящим [пунктом](consultantplus://offline/ref=8BF3C02650D204E211B964DCCCE3F81E8B3612E62067867A397716FC4B3EB74B6A0323D48C7C4127yEq2K), плата за коммунальную услугу, предоставленную в жилом помещении, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с п. 42 Правил № 354, а за коммунальную услугу, предоставленную в нежилом помещении - в соответствии с [п. 43](consultantplus://offline/ref=40BEF01311071A531BDCE4C160EF37012EAFAD36C7E4898246D6F4FC094A855938B34335677198EAZ1XCK) Правил № 354 исходя из расчетного объема коммунального ресурса.

5.2.5. Начисление платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную в нежилом помещении, подключенном к системе электроснабжения до общедомового прибора учета электроэнергии, определяется на основании показаний индивидуального прибора учета электроэнергии, переданных Собственником нежилого помещения по 22 число текущего месяца в письменной форме или по факсу 525-124 в отдел главного энергетика, а при отсутствии индивидуального прибора учета электроэнергии, выходе его из строя или несвоевременной передаче данных по приборам учета свыше двух месяцев, расчет осуществляется на основании величины присоединенной мощности энергопринимающих устройств Собственника нежилого помещения и стандартного количества часов их использования Руст.\*720час., без последующего перерасчета.

5.2.6. При установке Собственником нежилого помещения электросчетчика не на границе эксплуатационной ответственности электросети, количество учтенной прибором учета электроэнергии подлежит корректировке на величину потерь электрической энергии, возникших на участке сети от границы балансовой принадлежности до места установки прибора учета. При отсутствии расчета величины потерь электроэнергии

в сети процент потерь принимается равным 8%.

5.2.7. При выявлении случаев безучетного потребления Собственником нежилого помещения электроэнергии в порядке, установленном Правилами розничных рынков (отсутствие пломбы и т.д.), составляется акт о неучтенном потреблении, на основании которого Управляющая организация вправе взыскать, а Собственник нежилого помещения обязан оплатить стоимость безучетного потребления энергоресурсов в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Собственник ежемесячно, до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, оплачивает предоставленные ему услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится:

- на основании единого платежного документа, представленного Собственнику не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

- информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в ГИС ЖКХ, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты Собственника или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

5.3.1. Собственник нежилого помещения обязан получать счета-фактуры и акты выполненных работ в бухгалтерии Управляющей организации до 15 числа месяца, следующего за расчетным, и в срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, производить оплату работ (услуг) на основании выписанных Управляющей организацией счетов – фактур и актов выполненных работ (тел. бух. 52-51-72).

5.3.2. Собственник нежилого помещения обязан подписывать и возвращать подписанные экземпляры Актов выполненных работ в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их получения от Управляющей организации, либо в тот же срок направлять мотивированный отказ в письменной форме. В случае не выполнения собственником нежилого помещения обязанностей, предусмотренных пп. 5.3.1 и 5.3.2 Договора, оказанные услуги (выполненные работы) считаются принятыми и подлежат оплате Собственником нежилого помещения в установленном Договором порядке.

5.4. Единые платежные документы Собственнику предоставляются Управляющей организацией через почтовый ящик Собственника, расположенный в подъезде многоквартирного дома. В случае поступления от Собственника заявления единый платежный документ может направляться Управляющей организацией на электронный адрес Собственника, указанный в заявлении.

5.5. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги.

5.6. Собственник жилого помещения производит оплату услуг и работ по Договору в пунктах по приему платежей, адреса размещения которых указаны в ежемесячно предоставляемых Собственнику единых платежных документах и на сайте Управляющей организации, либо в отделениях банков и отделениях Почты России по реквизитам, указанным в едином платежном документе.

Собственник нежилого помещения производит оплату по Договору путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в разделе 10 Договора, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, либо путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации.

5.7. При наличии у Собственника просроченной задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги (работы) по Договору, любые денежные средства, поступившие от Собственника (с использованием любого способа оплаты), зачисляются Управляющей организацией на лицевой счет Собственника в счет погашения образовавшейся задолженности в хронологическом порядке (с даты ее возникновения) и до полного ее погашения по всем видам работ (услуг).

5.8. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими, установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.9. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии Собственника в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную Собственнику в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению на цели отопления жилых помещений, в порядке, установленном Правилами 354.

5.10. Работы и услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**6. Порядок предоставления информации об услугах**

6.1. Управляющая организация осуществляет раскрытие информации на основании письменного запроса Собственника или запроса Собственника в электронном виде (направленного по адресу электронной почты E-mail: [uk@dezvgr.ru](mailto:uk@dezvgr.ru)) в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлениями Правительства Российской Федерации, и ЖК РФ.

6.2. Информация, подлежащая раскрытию Управляющей организацией, размещается на сайте Управляющей организации [www.dezvgr.ru](http://www.dezvgr.ru), а также на сайте ГИС ЖКХ.

6.3. Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год Управляющая организация осуществляет посредством размещения его в течение первого квартала текущего года на сайтах Управляющей организации и ГИС ЖКХ, а также доводит его до сведения собственников через Совет многоквартирного дома.

**7. Ответственность Сторон**

7.1. Стороны несут материальную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение обязательств по Договору с момента его заключения Сторонами и не несет ответственности за техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, которое существовало до момента заключения Договора (в том числе, в случае обнаружения строительных недостатков).

7.3. Собственник несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, расположенное в занимаемом им помещении, в соответствии с действующим законодательством и Договором.

7.4. Собственник помещения несет ответственность за негативные последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в помещении и устранения аварий в объеме возникших убытков.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, имуществу Собственника и/или третьих лиц, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

- использования Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства и положений Договора;

- невыполнения Собственником своих обязательств, установленных Договором и действующим законодательством Российской Федерации;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней

предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- наступления обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, забастовки и т.п.), исключающих возможность исполнения обязательств по Договору (форс-мажорных обстоятельств).

7.6. Управляющая организация не несет ответственности за срыв сроков выполнения запланированных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если задолженность собственников помещений по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в целом по дому превышает 25% от начисленной платы на момент начала запланированных работ по текущему ремонту

7.7. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ (оказание услуг), не предусмотренных Приложением № 2 к Договору, в том числе дополнительных работ по текущему ремонту, если собственники не приняли решения о дополнительном финансировании этих работ.

7.8. В случае переустройства (переоборудования) и/или перепланировки, реконструкции в помещении Собственника без согласования в установленном законом и Договором порядке и/или выполнении указанных работ с отклонениями от условий согласования, а также замены отсекающей арматуры на инженерных сетях, расположенных в помещении Собственника, без согласования таких работ с Управляющей организацией, ответственность за такие работы и последующие последствия в полном объеме несет Собственник.

7.9. В случае неисполнения Собственником обязанностей, предусмотренных подпунктами 3.2.9, 3.2.14, 3.2.15 Договора, Собственник несет ответственность за все последствия, связанные с такими нарушениями Договора.

7.10. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в порядке и в размере, установленных частью 14 статьи 155 ЖК РФ. Информация о размере начисленных пеней, подлежащих оплате Собственником, размещается в едином платежном документе, а также на сайте ГИС ЖКХ.

7.11. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

7.12. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.13. Собственник нежилого помещения несет ответственность за затопление квартир многоквартирного дома, произошедших из-за несвоевременного отключения стояков горячего, холодного водоснабжения и отопления в связи с непредоставлением Собственником (проживающими на законном основании в помещении гражданами) доступа аварийных служб в помещение Собственника.

* 1. Собственник нежилого помещения несет полную ответственность за исправное состояние систем внутреннего противопожарного водоснабжения и их техническое обслуживание, за исправное состояние и наличие первичных средств пожаротушения, за установку и эксплуатацию систем пожарной сигнализации, за нарушение требований пожарной безопасности и возмещает Управляющей организации ущерб от пожара здания, возникшего в результате нарушения им пожарной безопасности, в полном объеме.

**8. Срок действия и условия расторжения Договора**

8.1. Договор считается заключенным с даты его подписания собственниками помещений, обладающими более пятидесяти процентов голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий ХМАО-Югры и действует в течение пяти лет.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

8.3.1. по инициативе собственников помещений путем принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом и/или выборе иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена в письменной форме не позднее, чем за три месяца до предполагаемой даты прекращения договора управления многоквартирным домом путем предоставления ей в течение 10 дней с даты принятия такого решения экземпляра протокола общего собрания собственников помещений с приложенной к нему ведомостью подсчета голосов собственников, принявших участие в голосовании по вопросам повестки дня, при условии отсутствии задолженности у собственников помещений перед Управляющей организацией по Договору по внесению платы за жилое помещении и коммунальные услуги, а также иные оказанные услуги (выполненные работы), в том числе по капитальному ремонту многоквартирного дома;

8.3.2. по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за три месяца до прекращения Договора (путем размещения сообщения в едином платежном документе в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством; при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев; в случае, если применяемые Управляющей организацией размеры платы за услуги (работы) по Договору несоразмерны перечню оказываемых услуг (выполняемых работ) и не обеспечивают затраты Управляющей организации на управление многоквартирным домом и собственники не приняли решения об утверждении новых размеров платы по Договору.

8.4. Договор считается расторгнутым в случае ликвидации Управляющей организации или ее реорганизации при отсутствии правопреемника. В случае реорганизации Управляющей организации Договор не расторгается, а все права и обязанности по нему, принадлежащие Управляющей организации, переходят к правопреемнику Управляющей организации, о чем Собственник помещения уведомляется путем размещения информации в едином платежном документе.

8.5. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы (п. 7.5 Договора) действие Договора приостанавливается на срок действия таких обстоятельств и их последствий.

8.6. Расторжение Договора со стороны Собственника производится при условии выплаты инвестиционной составляющей, вложенной Управляющей организацией в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома, и при условии отсутствия задолженности у собственников помещений в многоквартирном доме по оплате жилищных, коммунальных услуг, текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

**9. Прочие условия**

9.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены председателю либо члену совета многоквартирного дома, а при их отсутствии вывешены на входных группах подъездов в доме.

9.2. Собственник согласен, что персональные данные собственника и членов его семьи могут передаваться третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по Договору, в том числе на передачу этих данных специализированной организации для ведения начислений, а также передачу ее представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, в иных случаях, указанных в п. 4.1.16 Договора, а также для передачи Совету многоквартирного дома и/или представителю Управляющей организации/подрядной организации для организации и проведения общего собрания собственников помещений.

9.3. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.4. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг в части содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме (по отдельным видам);

- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год в порядке, предусмотренном п. 6.3 Договора;

- участия уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

- актирования фактов непредоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.5. Все споры по Договору решаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров, связанных с исполнением, изменением условий Договора, расторжением Договора обязателен, срок рассмотрения претензии составляет 10 рабочих дней с момента ее получения другой стороной Договора. При невозможности урегулирования разногласий в досудебном порядке спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Управляющей организации.

При направлении Собственнику писем, уведомлений, извещений, претензий, предписаний, предложений, соглашений и проч., собственник считается уведомленным надлежащим образом при направлении ему заказной почтовой корреспонденции по месту нахождения помещения Собственника.

9.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации. В случае внесения изменений в действующее на момент утверждения Договора собственниками помещений законодательство Российской Федерации, такие изменения обязательны для Сторон с момента их вступления в законную силу, без внесения изменений в Договор.

9.7. Если участники общей долевой собственности на жилое помещение, принадлежащее Собственнику, не предоставили Управляющей организации соглашение о порядке внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, обязанности (ответственность) сособственников помещений по оплате таких услуг являются солидарными.

9.8. От имени Управляющей организации договор подписывается ее директором. Подпись директора может быть выполнена в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи директора и его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись заверяется печатью Управляющей организации.

9.9. Сведения о лице, уполномоченном Собственником на предоставление доступа в помещение в период его отсутствия: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ФИО, должность (если собственником помещения является юридическое лицо)

адрес (место жительства) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

контактный тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.10. Управляющая организация назначает ответственное лицо для оперативного решения вопросов по договору с собственником нежилого помещения: инженера договорного отдела ООО УК ДЕЗ ВЖР», контактный телефон 44-54-20.

* 1. Управляющая организация оставляет за собой право информировать Собственника нежилого помещения о готовности платежных документов за выполненные работы и оказываемые услуги путем рассылки сообщений на электронный адрес Собственника: e-mail \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для оперативного решения вопроса их оплаты.
  2. Для постоянной связи с Управляющей организацией Собственник нежилого помещения назначает ответственное лицо по Договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с предоставлением доверенности на осуществление следующих полномочий:

- безопасная эксплуатация инженерных систем и приборов учета в помещении Собственника и своевременная передача показаний приборов учета;

- получение предписаний или предупреждений связанных с прекращением подачи энергоресурсов в случае неисполнения обязательств по своевременной оплате, а также любых уведомлений, извещений, соглашений, платежных документов и иных документов, связанных с исполнением или ненадлежащим исполнением Договора;

- участие в общих собраниях собственников помещений, с правом голосования по вопросам повестки дня;

- решение вопросов оплаты по Договору.

9.13. Настоящий Договор подписан в редакции, утвержденной решением общего собрания собственников, в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

9.14. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 « Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 2 «Перечень (состав и периодичность) работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 3 «Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 4 « Памятка по противопожарной безопасности в МКД».

Приложение № 5 «Форма плана текущего ремонта».

Приложение № 6 « Ф-2 «Потребление в мощности и электроэнергии» (для нежилых помещений)».

Приложение № 7 «Акт разграничения балансовой принадлежности системы электроснабжения (для нежилых помещений)».

Приложение № 8 «Ориентировочный годовой расчет платы по Договору (для нежилых помещений)».

1. **Адреса, реквизиты и контактная информация Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация** | **Собственник** |
| **ООО «УК ДЕЗ ВЖР»**  ОГРН 1068602157678 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 86 № 001459403, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 17.10.2006)  ИНН 8602021147/КПП 860201001  Юридический адрес: 628402, Россия, тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Федорова, дом 5/3.  Фактическое место нахождения: 628402, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Федорова, дом 5/3.  Тел. приемной: 44-50-01.  Тел. центральной диспетчерской службы (ЦДС):  31-31-35, 95-11-12 (круглосуточно)  Место нахождения ЦДС: проспект Комсомольский, дом 27а  Режим работы Управляющей организации:  пн., вт., ср., чт. – 8:30 - 17:00, перерыв 12:00 -13:00, пт. – 8:30 - 12:00, выходной - суб., вс.  Режим работы паспортных столов и расчетно -кассового центра размещается на сайте [www.dezvgr.ru](http://www.dezvgr.ru)  Банковские реквизиты:  Р/сч. № 40702810919200003119  Ф-л ЗС ПАО Банк «ФК Открытие»  кор/счет 30101810465777100812  ИНН 8602021147 БИК 047162812 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ФИО  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  когда и кем  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  фактическое место жительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  контактные телефоны:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес эл. почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ФИО  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  дата рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  когда и кем  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  фактическое место жительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  контактные телефоны:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес эл. почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Директор  ООО «УК ДЕЗ ВЖР»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А.Русин  М.п. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  подпись Собственника фамилия, инициалы |

Экземпляр договора с приложениями получил: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

подпись Собственника фамилия, инициалы