**Договор № 1-21**

Оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Лянтор,

микрорайон № \_\_\_\_\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кв № \_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

 «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_\_\_г.

Некоммерческое потребительское общество  **«Центральный»,** в лице председателя **Прокудиной Ирины Святославовны**, действующей на основании Устава, и член НПО «Центральный» Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственник (представитель собственника) жилого помещения – квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_ (части квартиры, комнаты в квартире) в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Лянтор, микрорайон № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – многоквартирный дом), действующий на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_\_\_г., именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник/наниматель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

 **1.Цель договора**

* 1. Целью договора является удовлетворение потребностей участников НПО «Центральный» путем обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории, технической инвентаризации жилых домов, предоставление коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, капитальному ремонту жилого дома, а также решение вопросов пользования общим имуществом собственниками помещений, избравшим форму управления многоквартирным домом и соответствующей п.1, ч.2,ст.161 ЖК РФ.

 **2.Общие положения**

* 1. Органом управления многоквартирным жилым домом является Общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.
	2. Органом управления Некоммерческим потребительским обществом является общее собрание председателей домовых советов, входящих в состав НПО « Центральный».
	3. В своей деятельности Стороны руководствуются ГК РФ, ЖК РФ, правовыми актами РФ, ХМАО- Югры и г.п. Лянтор, в т.ч.: санитарными и строительными правилами и нормами; нормами противопожарной и иной безопасности; правилами и нормами (техническими условиями, инструкциями и т.п.) по технической эксплуатации жилищного фонда; правилами пользования электрической и тепловой энергией; правилами использования, обслуживания и ремонта инженерных сетей и систем; актами устанавливающими нормативы по эксплуатации жилищного и нежилого фондов; иными актами, регулирующими вопросы эксплуатации, обслуживания и ремонта жилищного фонда и придомовых территорий; положениями настоящего Договора.

 **3.Термины, используемые в Договоре**

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, использующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Доля собственника помещения на общее имущество в многоквартирном доме – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги:

-холодное и горячее водоснабжение, водоотведение;

-электроснабжение;

-отопление.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг, контроля за состоянием общего имущества в многоквартирном доме, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем т.д. включает:

-уборку общего имущества многоквартирного дома в т.ч. подвала, чердака, подъездов, лестничных площадок, маршей, кровель;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

-содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

-обслуживание технических устройств, технических помещений многоквартирного дома.

 Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникации, оборудования, конструкций.

 Включает:

 -текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

 - текущий ремонт электротехнического оборудования;

 - текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

-Капитальный ремонт – комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения).

 **4.Предмет Договора**

**Собственник поручает, а НПО « Центральный» обязуется исполнять поручения Собственника по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.**

4.1. НПО « Центральный» от своего имени, но за счет Собственника, обязуется в течение согласованного срока за счет взносов оказывать услуги по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества дома в целях управления многоквартирным домом и обеспечения собственников помещений жилищно-коммунальными услугами.

4.2. НПО « Центральный» обеспечивает возможность предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями Собственнику и иным Пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением(ями) Собственника, а также осуществляет деятельность предусмотренную Уставом НПО « Центральный».

 4.3. Собственник обязуется оплачивать услуги НПО «Центральный» в порядке, установленном главой 8 настоящего Договора.

 **5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление.**

5.1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование .

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома;

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

 е) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения , состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

 ж) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыков соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

 з) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

и) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5.2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

**6. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем.**

6.1. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества;

6.1.1 Проведение технических осмотров общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

6.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров общего имущества.

6.1.3. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

6.1.4. Дератизация и дезинфекция технических помещений.

6.1.5. Уборка и мытье панелей вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.

6.1.6. Мытье лестниц и лестничных площадок.

6.1.7. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменников, водозапорной и регулирующей арматуры, сантехнических приборов) .

6.1.8. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

6.1.9. На оборудовании, относящемуся к общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопроводах и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.

6.1.10. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов.

6.1.11.Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей задвижек, регулирующих кранов.

6.1.12. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.

6.1.13. Проведение работ по наладке системы отопления.

6.1.14. Гидравлическое испытание системы отопления.

6.1.15. Промывка и опрессовка систем отопления и горячего водоснабжения.

6.1.16. Осмотр ревизий, колодцев, проведение прочисток канализации.

6.1.17. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

6.1.18. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

6.2. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленения.

6.2.1. Уборка придомовой территории (летний период):

-Подметание территории, уборка мусора, листьев.

-Уход за газонами, за зелеными насаждениями.

-Восстановление дорожек и площадок без асфальтового покрытия.

6.2.2. Уборка придомовой территории (зимний период):

-Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования.

-Обработка тротуаров антигололедным реагентами.

6.3.Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

6.3.1. Фундамент:

-Восстановление повреждений участков вентиляционных продухов.

-Восстановление приямков, частичное восстановление цементной стяжки.

6.3.2. Стены и фасады:

-Восстановление участков межпанельных швов , частичное восстановление окраски.

6.3.3. Крыши:

-Ремонт отдельных участков кровли.

-Ремонт устройств заземления зданий с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

-Ремонт и замена отдельных участков покрытий чердачного помещения.

-Прочистка приемных воронок водостоков.

-Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

-Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

6.3.4. Оконные и дверные заполнения:

-Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

-Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

6.3.5. Лестницы, крыльца зонты-козырьки над входами в подъезды.

-Частичная замена и укрепление перил.

-Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды.

6.3.6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

-Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

-Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

-На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и чистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; чистка от накипи запорной арматуры.

-Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

-Окраска трубопроводов после проведения ремонта в бойлерных.

6.3.7. Система электроснабжения:

-Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электрических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и систем в местах общего пользования и технических помещениях.

-Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

-Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчётчиков.

**7. Права и обязанности сторон**

**7.1. Обязанности обслуживающей организации:**

7.1.1.Принять полномочия по обслуживанию многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором;

7.1.2. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему Договору.

7.1.3. Обслуживать многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством;

7.1.4. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном жилом доме;

7.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством;

7.1.6. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт и прочие услуги, с правом передачи полномочий по Договору третьим лицам;

7.1.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых на себя обязательств по Договору;

7.1.8. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;

7.1.9. Своевременно информировать Собственника, посредством вывешивания на доски объявлений, об изменении размеров, установленных платежей и стоимости коммунальных услуг;

7.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанную с исполнением Договора;

7.1.11. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;

7.1.12 . Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, претензий и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки;

7.1.13. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб;

7.1.14. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме;

7.1.15. По требованию Собственника выдавать необходимые справки установленного образца;

7.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу;

7.1.17. Представлять отчет о деятельности ежегодно в 1-м квартале года, следующего за отчетным путем размещения информационных стендах (стойках) в помещении мест общего пользования многоквартирного дома.

7.1.18. Обеспечить потребителя коммунальными услугами, предоставляемыми поставщиками коммунальных услуг в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

**7.2. Права обслуживающей организации:**

7.2.1 Обслуживающая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей;

7.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

7.2.3. Заключать в соответствии с законодательством договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

7.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

7.2.5. Принимать участие в общих собрания Собственников;

7.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание, текущий ремонт, жилищно-коммунальные услуги (ресурсы) и прочие услуги;

7.2.7. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными услугами (ресурсами) и прочими услугами;

7.2.8. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Обслуживающая организация может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Обслуживающей компанией;

7.2.9. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг по настоящему Договору, если они вызваны необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранение последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Обслуживающая организация обязана проинформировать собственников помещений. Информирование собственников, осуществляется путем вывешивания уведомления на досках объявлений в каждом подъезде;

7.2.10. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае наличия задолженности у Собственника по оплате оказанных жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Обслуживающей организации.

**7.3. Обязанности собственника, члена НПО «Центральный»:**

7.3.1. Передать НПО « Центральный» полномочия по обслуживанию многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором;

7.3.2. Своевременно в установленном порядке оплачивать членские взносы для исполнения поручений и услуг по Договору;

7.3.3. Предоставить право НПО « Центральный» представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных пользователей) во всех организациях;

7.3.4. Выполнять, предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

-соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

-не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

-соблюдать правила пожарной безопасности, при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

-пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 21-00 до 08-00 по местному времени);

-другие требования законодательства;

-не допускать курения в местах общего пользования;

7.3.5. Своевременно предоставлять Обслуживающей организации сведения:

-о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником;

-о проводимых с помещением, указанном, в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих замену Собственника указанного помещения. Представить в Обслуживающую организацию договор купли-продажи жилого помещения или другие документы, подтверждающие смену собственника.

-о перепланировке, переустройстве и иных действиях, приводящих к увеличению (уменьшению) площади жилого помещения.

7.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Обслуживающей организацией, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

7.3.7. Своевременно сообщать Обслуживающей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего Договора;

7.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Обслуживающей организацией;

7.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем .

7.3.10. Без предупреждения пускать сотрудников Обслуживающей организации в занимаемое жилое помещение для проверки состояния технического и санитарного оборудования квартиры;

7.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления;

7.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора;

7.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

7.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами;

7.3.15. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях;

7.3.16. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами, несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора. Собственник жилого помещения и члены его семьи обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

7.3.17. Не осуществлять размещение рекламы на фасадах домов, спутниковые антенны, кондиционеры, без согласования с Обслуживающей организацией и без заключения надлежащего договора;

7.3.18. При заключении договоров социального найма ли найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора;

7.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ и органов городского поселения Лянтор применительно к условиям настоящего Договора.

**7.4. Права Собственника:**

7.4.1. Получать услуги и работы по настоящему Договору обслуживания надлежащего качества в соответствии с установленными нормативами и стандартами;

7.4.2. Требовать от Обслуживающей организации исполнение своих обязательств по настоящему Договору;

7.4.3. Обращаться в Обслуживающую организацию в случае некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, возникновения неисправностей в работе систем и оборудования, обслуживающего многоквартирный дом.

7.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными актами РФ применительно к условиям настоящего Договора.

**8. Размер и порядок оплаты по настоящему Договору**

8.1. Собственник помещения, член НПО «Центральный», вносит ежемесячно членские взносы с целью удовлетворения потребностей содержания общего имущества жилого дома в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

-содержание общего имущества дома, включающую в себя плату за услуги и работы по организации управления многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

8.2. Размер содержания общего имущества дома:

Устанавливается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Обслуживающей организации.

Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по истечению одного года со дня принятия решений на общем собрании Собственников помещений Обслуживающая организация вправе установить размер содержания общего имущества дома самостоятельно, но не более чем установленного размера платы за содержание общего имущества дома Администрацией городского поселения Лянтор.

8.3.Взносы на предоставленные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов установленного образца для физических лиц.

8.4. Срок выставления счета НПО « Центральный» с 5 по 12 число месяца, следующего за истекшим.

8.5. Срок внесения платежей собственником – по 25 число месяца, следующего за истекшим.

8.6. Любые денежные средства, вносимые собственником в счет квартплаты зачисляются на его лицевой счёт в первую очередь для погашения задолженности.

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

8.8. Обслуживающая организация оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по обслуживанию многоквартирным жилым домом двадцать процентов от сумм, поступающих в соответствии с п.8.2. настоящего Договора (размер вознаграждения является частью тарифа и дополнительно Собственниками не оплачивается),

8.9. Не использование собственником помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

 **9. Ответственность сторон**

9.1. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому, имуществу иных собственников или третьих лиц в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

9.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

9.3. В случае нанесения ущерба Собственнику по вине Обслуживающей организации или по вине его работников, управляющая организация обязана возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.4. Обслуживающая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

9.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома НПО «Центральный» не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качества услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

9.6. Обслуживающая организация осуществляет выполнение работ по содержанию общего имущества дома и несет ответственность за качество предоставленных услуг, в объеме денежных средств, поступивших на расчетный счет Обслуживающей организации от Собственника, и в соответствии с перечнем работ, утвержденным решением Собственников на общем собрании.

9.7. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных главой 8 настоящего Договора, Обслуживающая организация вправе начислить Собственнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

 Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Обслуживающей организацией и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг по Договору.

9.8. В случае наличия задолженности по ежемесячным платежам Собственник письменно уведомляется о необходимости погашения задолженности. Если задолженность не погашается в течение установленного законом срока, Обслуживающая организация вправе взыскать задолженность в судебном порядке с отнесением на собственника всех судебных расходов.

9.9. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором последний обязан возместить расходы по устранению последствий аварий и иных ситуаций, возникших в результате каких либо действий или бездействий Собственника, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

9.10. Собственник и иные пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствие с действующим законодательством.

9.11. Обслуживающая организация не несет ответственность за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшие по вине ресурсоснабжающей организации

9.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или надлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.13. Иные лица (Пользователи), пользующиеся помещениями на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеют права, несут обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения, настоящим Договором и законодательством РФ.

**10. Особые условия**

***10.1.* *При осуществлении деятельности по настоящему договору НПО «Центральный» руководствуется перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установленным нормативно-правовыми актами администрацией г. п. Лянтор.***

10.2. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленным настоящим Договором управления, в том числе связанных:

 -с внедрением ресурсосберегающих технологий

 -с ликвидацией последствий аварий;

 -с улучшением качества проживания;

 -с необходимостью проведения капитального ремонта;

 -в иных случаях.

НПО « Центральный» выносит на рассмотрение общего собрания Собственников свои предложения.

10.3. Собственники, с учетом предложений НПО «Центральный», на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ.

10.4. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.

10.5. НПО «Центральный» по решению совета дома имеет право привлекать задолжников к работе с оплатой отработанных часов в счет погашения задолженности.

10.6. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, решаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия решаются в суде, в установленном законом порядке.

10.7. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в НПО « Центральный»

 **11.Форсможор** 11.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийные бедствия, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которых действуют эти обстоятельства.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**12. Срок действия Договора**

12.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

12.2. Настоящий Договор заключен на срок: 5 (пять) лет.

12.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся путем заключения дополнительных соглашений подписанных обеими Сторонами и являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Договор не может быть досрочно расторгнут Собственником, за исключением случаев, предусмотренным действующим законодательством РФ.

12.5. Расторжения настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

12.6. В случае расторжения Договора НПО « Центральный» за 30 (тридцать) дней по прекращению действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управление таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

12.7. Договор, также, считается расторгнутым с Собственником, членом НПО «Центральный», с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставление подтверждающих документов.

12.8. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора обслуживания за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

12.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

**13. Реквизиты и подписи Сторон**

 **НПО « Центральный» Собственник (представитель собственника) жилого помещения**

628449 Российская Федерация, Ханты-Мансийский \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Автономный округ-Югра, Тюменская область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Лянтор, 2 микрорайон, строение №68, паспорт: серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН 8617032430, КПП 861701001 дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН 1148617000795 кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон: 8(34638) -27-0-71 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

р/с 40703810000110100011 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

к/с 30101810600000000709 Адрес регистрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_

БИК 047144709 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АО БАНК «СНГБ» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес: 628449 ХМАО-ЮГРА Место работы\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сургутский р-он, г. Лянтор микрорайон № 1 Номер телефона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Строение 15/1, офис 24 телефон: 27-0-71 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Председатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.С. Прокудина Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (подпись)

