

Договор № _____
на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу:
404127, г. Волжский Волгоградской обл., ул. Дружбы 35 _____

г. Волжский

« _____ » _____ 20__ г.

Управляющая компания Закрытое Акционерное Общество «Умный город», в лице Генерального директора Костроминой Татьяны Ивановны действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация,** с одной стороны, и **Собственник квартиры № _____** _____ св.-во серия _____ № _____ от _____ паспорт серия _____ № _____ выдан _____ (а) по адресу: _____ зарегистрирован _____ именуемый в дальнейшем **Заказчик** с другой стороны, и вместе именуемые в дальнейшем **Стороны,** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией, в течение срока действия настоящего договора за плату, услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества и обеспечения предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

1.1. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией, как собственными силами, так и с привлечением подрядных организаций в интересах Собственника в период срока действия договора, установленного п.8.1 настоящего договора.

1.2. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.3. Техническая характеристика многоквартирного дома в отношении, которого будет осуществляться управление, представлена в техническом паспорте, находящемся в Управляющей организации.

1.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ определяемых «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

1.5. Изменения в перечень услуг и работ вносятся путем заключения дополнительного соглашения.

1.6. Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и закрепляется сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие условия связанные с проведением капитального ремонта.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственником и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения общим собранием Собственников в порядке, установленном ЖК РФ.

1.7. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме и собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

1.8. Управляющая организация обеспечивает Собственника коммунальными услугами путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями и транспортировки энергоресурсов по обслуживаемым сетям в целях бытового потребления соответствующих услуг за счет средств Собственника. Ресурсоснабжающие организации несут ответственность за качество предоставляемых энергоресурсов.

1.9. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться Федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и Федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации:

Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307);

Правилами пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25);

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491);

«Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

1.10. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах по вопросам, связанным с управлением и содержанием многоквартирного

2. Обязанности сторон

2.1. Собственник обязуется:

- 2.1.1. Собственник обязуется заключить договор с газоснабжающей организацией на подачу газа.
- 2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами.
- 2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.
- 2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.
- 2.1.5. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
- 2.1.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- 2.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
- 2.1.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц.
- 2.1.9. Извещать Управляющую организацию об изменениях, касающихся смены собственника жилого и нежилого помещения. При не исполнении данного пункта нести ответственность в соответствии с законодательством.
- 2.1.10. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 2.1.11. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые и нежилые помещения и в случаях не использования Собственниками жилых и нежилых помещений нести расходы по оплате за жилое помещение, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.
- 2.1.12. Установить за свой счет индивидуальные для собственников помещений приборы учета холодного и горячего водоснабжения, обеспечить явку представителей для участия в приеме приборов учета, их опломбирования и снятия первоначальных показаний.
- 2.1.13. **Ежемесячно 20 числа каждого месяца** предоставлять в Управляющую организацию достоверные сведения по показаниям индивидуальных приборов учета.
- 2.1.14. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, снятия показаний приборов учета, санитарно-технического осмотра, а также контроля, за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.1.15. В случае неоднократного (2 и более раз) не предоставления или отказа в предоставлении сведений по показаниям индивидуальных приборов учета, а так же отказ в допуске представителя Управляющей организации или уполномоченного им лица в занимаемое Собственником жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей:
 - а) Управляющая организация направляет Собственнику (в письменной форме) или вручает под роспись извещение о необходимости сообщить, об удобных для Собственника дате и времени снятия в течение месяца представителем Управляющей организации или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей;
 - б) Собственник обязан в течение недели со дня получения извещения, указанного в подпункте "а" настоящего пункта, сообщить (в письменной форме) представителю Управляющей организации или уполномоченному им лицу о дате и времени снятия в течение месяца показаний индивидуальных приборов учета или распределителей;
 - в) при невыполнении Собственником обязанностей, указанных в подпункте "б", Управляющая организация вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб;
 - г) после направления Собственником в Управляющую организацию заявления (в письменной форме) о применении индивидуальных приборов учета или распределителей для расчета размера платы за коммунальные услуги и снятия представителем Управляющей организации или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы
- 2.1.16. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета электрической энергии и коммунальных услуг.
- 2.1.17. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный ЖК РФ, постановлениями органов местного самоуправления, иными нормативными актами.
- 2.1.18. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках *(изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению*

работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей).

2.1.19. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению:

- не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления (*горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка*).

- не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника (*данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги*).

2.1.20. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей организацией (*установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги*).

2.1.21. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования Управляющей организацией.

2.1.22. Во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (*складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда*).

2.1.23. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Управляющей организацией счета.

2.1.24. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении Собственника путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника самостоятельно, силами Управляющей организации или сторонних организаций.

2.1.25. Своевременно информировать Управляющую организацию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее чем через 30 дней после принятия решения на общем собрании собственников о выборе управляющей организации.

2.2.2. Оказывать услуги по управлению в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным настоящим договором и актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (Приложение 1).

2.2.3. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг: электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), путем транспортировки энергоресурсов по обслуживаемым сетям, заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Энергоснабжающие организации несут ответственность за качество предоставляемых энергоресурсов.

2.2.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг.

2.2.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

2.2.6. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по настоящему договору обеспечить надлежащий контроль за качеством выполнения работ данными подрядными организациями.

2.2.7. Вести по дому учет доходов и расходов, связанных с выполнением услуг и работ по обслуживанию, содержанию, дома и придомовой территории.

2.2.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях.

2.2.9. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 3 дня до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;

- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

- вид работ, который будет проводиться;

- сроки проведения работ;

- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ

2.2.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору, по заявкам потребителей услуг.

2.2.11. Осуществлять мониторинг технического состояния многоквартирного дома его конструктивных элементов и инженерных коммуникаций.

2.2.12. Направлять Собственнику платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.2.13. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме.

2.2.14. Обеспечить хранение технической и иной документации по многоквартирному дому.

2.2.15. Рассматривать в срок, установленный законодательством, жалобы и заявления Собственника, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них

недостатков.

2.2.16. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 7.1. и 7.2 настоящего договора.

2.2.17. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.2.18. По требованию Собственника предоставлять информацию об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых Собственниками коммунальных услуг, об условиях расчетов с ними за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.2.19. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере.

2.2.22. Принимать все законные меры к взысканию образовавшейся задолженности.

3. Права сторон

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Требовать исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору надлежащего качества.

3.1.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.3. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг.

3.1.4. Получать от Управляющей организации официальные справки.

3.1.5. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

3.2.4. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.5. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (горячей воды, электричества, газа) через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) наличия задолженности за период 6 и более месяцев;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник.

3.2.6. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Собственников многоквартирного дома, либо собственностью Управляющей организации, либо собственностью третьих лиц.

3.2.7. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3.2.8. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома, а также работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома на основании соответствующих программ и планов, согласованных с Собственниками в установленном законом порядке.

3.2.9. В случае неисполнения Собственником, обязанностей по участию в расходах по оплате за жилье и коммунальные услуги, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

3.2.10. Оказывать Собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются Собственниками дополнительно согласно договорной цене.

3.2.11. Заключать по поручению и за счет Собственника договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории; по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа в подъезды (домофоны); по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет), по страхованию мест общего пользования на случай пожара, взрыва, аварий.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления определяется исходя из тарифов на оплату жилья и коммунальные услуги, утверждаемых органами местного самоуправления городского округа- город Волжский. Для владельцев нежилых помещений в стоимость оплаты жилья включаются затраты на капитальный ремонт мест общего пользования дома, в размере определенным федеральными стандартами оплаты жилого помещения и коммунальных услуг если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

4.1.2. При принятии Собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании Собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

4.1.3. Цена договора включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с настоящим договором.

4.1.4. Управляющая организация 1 раз в год осуществляет корректировку размера платы за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, сбор, вывоз и утилизацию отходов.

4.1.5. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.2.1. Плата за содержание и ремонт и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором по каждому помещению, вносится из расчета размера такой платы Собственниками жилых помещений.

4.2.2. Плата за содержание и ремонт, капитальный ремонт и коммунальные услуги по нежилым помещениям вносятся из расчета размера такой платы Собственниками нежилых помещений, либо арендаторами на основании настоящего Договора.

4.2.3. Плата за отопление вносится Собственником по фактическому потреблению, согласно показаний общедомового прибора учета.

4.2.4. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате коммунальных услуг льготы в виде скидки, размер платы за коммунальные услуги уменьшается на величину скидки. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу.

4.2.5. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым за счет средств соответствующих бюджетов предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или в отношении которых применяются меры социальной поддержки граждан в денежной форме, размер платы за коммунальные услуги на величину компенсации или величину соответствующих мер социальной поддержки не уменьшается.

4.2.6. Оплата коммунальных услуг гражданами, которым предоставлены субсидии на оплату коммунальных услуг, производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2.7. Внесение платы в порядке, указанном в п.п. 4.2.1. - 4.2.5. настоящего договора осуществляется Собственниками (далее - плательщики) на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках указанных Управляющей организацией в платежных документах.

4.2.8. Потребленные домом ресурсы в объеме, превышающем нормативные значения, распределяются между Собственниками пропорционально по количеству проживающих людей при отсутствии индивидуальных (квартирных приборов учета).

При 100% установке индивидуальных приборов учета воды в помещениях в многоквартирном доме, взимать разницу между показаниями общедомового прибора учета воды и суммой показаний индивидуальных приборов учета, распределяемую равными частями между всеми Собственниками (за вычетом объемов водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение и объемов используемых потребителями - юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании).

При частичном оснащении многоквартирного дома индивидуальными приборами учета воды в помещениях, взимать разницу между показаниями общедомового прибора учета воды и суммой показаний индивидуальных приборов учета, распределяемую равными частями между Собственниками помещений необорудованных индивидуальными приборами учета (за вычетом объемов водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение и объемов используемых потребителями- юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании).

4.2.9. Собственник производит расчеты с Управляющей организацией за водоснабжение, водоотведение, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;
- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.

4.2.10. При отсутствии приборов учета расчет потребления электрической энергии производится следующим образом: общее потребление электроэнергии домом, минус электроэнергия, потребленная квартирами, имеющими приборы учета, деленная на количество проживающих в доме и пользующихся электроэнергией без приборов учета и умноженное на количество проживающих в квартире. Сверхнормативное потребление ресурсов оплачивается пропорционально количеству проживающих.

4.2.11. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за

коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.2.12. 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), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребление без надлежащего учета коммунальных услуг за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.2.13. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до десятого числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов представляемых Управляющей организацией до 1-го числа месяца следующего за истекшим месяцем. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в отдельном документе направляемому Собственнику вместе с платежными документами.

4.2.14. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

4.2.15. В случае отсутствия Собственника более 5 полных календарных дней в принадлежащем ему помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета и/или оборудованном индивидуальными приборами, не отвечающими требованиям установленные настоящим договором, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчета оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения Собственника в этот период.

4.2.16. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Управляющая организация производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Собственника:

5.1.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.1.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.1.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.1.4. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, арендаторами нежилых помещений).

5.1.5. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимым и/или проведенным заказчиком мероприятиями по переустройству жилого помещения.

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2.2. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на Управляющую организацию Договором управления с застройщиком. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. . В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора согласно действующего законодательства.

7.2. Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода (полугодие) в срок до 20 - го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана подготовить краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, размещая его на информационных досках в подъездах многоквартирного дома и предоставить каждому собственнику по его требованию.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует 5 лет.

9. Прочие условия

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.2. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

9.3. В случае расторжения договора по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома Собственник обязан уведомить Управляющую организацию о расторжении договора не менее чем за два месяца до даты расторжения договора с приложением протокола общего собрания Собственников.

За десять дней до даты расторжения договора Собственник обязан уведомить Управляющую организацию о том, кому по решению Собственников необходимо передать обслуживаемые дома, техническую и иную документацию на них.

9.4. Расторжение договора Собственником возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной управляющей организацией в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома.

9.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон.

9.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым.

9.7. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

ЗАО «Умный город»

Адрес: 404132, г. Волжский, Волгоградская обл., ул. 40

лет Победы 57, офис № 4

ИНН 3435079957 / КПП 343501001

р/с 4070281080000001195

в Волжском филиале АКБ «НЗБанк» (ОАО)

к/с 30101810500000000860

БИК 041856860

Собственник

Адрес регистрации

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан _____

Дата выдачи «__» _____ 20__ г.

Подписи сторон:

Генеральный директор

Собственник

_____/Т.И.Костромина/

_____/_____/

М. П.

АКТ

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между
Управляющей организацией и Собственником**

Настоящий Акт составлен между ЗАО «Умный город» в лице Генерального директора **Костроминой Татьяной Ивановной** действующей на основании Устава, именуемым в дальнейшем "**Управляющая организация**", с одной стороны, и **Собственником кв. № _____** именуемый в дальнейшем "**Собственник**" о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.

2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

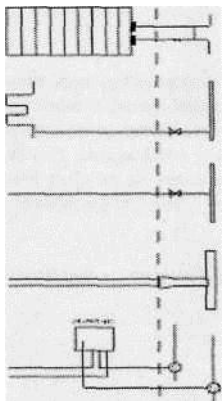
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственника** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**

6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.*

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж на содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета



Отопление

до контргайки радиатора отопления в помещении

гвс

до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

хвс

до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

кнс

до первого раструба в помещении

Эл.сеть

до Эл. Счетчика

Управляющая организация

Собственник

_____/Т.И.Костромина/

_____/

/

М.П.

М.П.

Перечень обязательных работ по содержанию жилищного фонда для безопасного проживания граждан

Содержание конструктивных элементов общего имущества жилого дома*:

1. удаление элементов декора, представляющих опасность;
2. снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков; лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
3. ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
4. уборка мусора и грязи с кровли; удаление снега и наледи с кровель; укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета; прочистка водоприемной воронки водостока от засорения; закрытие слуховых окон, люков и выходов на чердак;
5. технические осмотры кровли один раз в год;
6. установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях; укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях ;
7. установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях; закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;

Санитарная очистка придомовой территории:

1. постоянно: уборка контейнерных площадок; уборка мусороприемных камер,
 2. холодный период: уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка; уборка снега с тротуаров; посыпка пешеходных дорожек противогололедными составами и материалами;
 3. теплый период: подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см., сбор случайного мусора, полив зеленых насаждений, газонов, сезонное выкашивание сорной травы.
- очистка продухов;
4. погрузка и разгрузка травы, листьев, веток, погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов;
 5. вывоз бытовых отходов и крупногабаритного мусора

Санитарная уборка жилищного фонда:

1. влажное подметание лестничных площадок и маршей с 1 по 6 этаж 5 раз в неделю;
2. влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов 5 раз в неделю;
3. удаление мусора из мусороприемных камер ежедневно;
4. уборка загрузочных клапанов мусоропровода 1 раз в неделю;
5. мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода 1 раз в месяц;
6. очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода и мусоросборников 1 раз в месяц;
7. влажная протирка входных дверей, подоконников, поручней, 2 раза в неделю;
8. мытье лестничных площадок, маршей и лифта 4 раза в месяц;
9. межсезонное (весной, осенью) мытье окон;
10. ежегодная влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, отопительных приборов, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков;

Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:

водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

1. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы; смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов; уплотнение сгонов; прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов; утепление трубопроводов в технических подпольях.*

2. прочистка канализационных лежаков от жировых отложений 1 раз в год; консервация и расконсервация поливочной системы.

электроснабжение:

3. замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир; замена вышедших из строя электроустановочных изделий; замена светильников; замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов; замена перегоревших электроламп на площадках первых этажей ежемесячно, на площадках перед лифтом по мере необходимости; укрепление плафонов и ослабление участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; ремонт запирающих устройств на групповых щитках и распределительных шкафах.*

4. снятие показаний домовых электросчетчиков; проверка заземления электрокабелей; замеры сопротивления изоляции трубопроводов; проверка заземления оборудования; содержание козырькового освещения. электроэнергия на освещение МОП и для работы общедомового инженерного оборудования.

внутренняя система газоснабжения:

техническое обслуживание и восстановление работоспособности внутрименового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома;

технический осмотр инженерного оборудования: в квартирах -1 раз в год, устройства в подвальных помещениях- 1 раз в месяц, оборудования в тепловых узлах- еженедельно в период отопления, электрооборудования и эл.сетей на лест. клетках и подвалах – ежемесячно.

Аварийное обслуживание*: ремонт и замена сгонов на трубопроводе; установка бандажей на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода; ликвидация общих засоров канализации внутри строения; ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца; заделка свищей и зачеканка раструбов; выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода; ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; замена (восстановление) неисправных участков электрической сети в местах общего пользования; замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых водно- распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов) включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; замена плавких вставок в электрощитах; сопутствующие работы при ликвидации аварий: отрывка траншей, откачка воды из подвала; вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков, систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

5.Управление жилищным фондом по договору управления.

* Указанные работы выполняются при их обнаружении, по результатам тех.осмотров