ДОГОВОР № Управления многоквартирным домом

г. Железнодорожный «____»_____20___г.

Общество с ограниченной ответственностью «Арх-Строй Союз» в лице Генерального директора Бугер Василия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и

Ф.И.О. _____

Паспорт серия _____, №_____, дата выдачи «____» _____20____г.

Кем выдан _____

_____

Зарегистрирован по адресу: _____

действующий на основании:

Договора_____

_____№_____ от «____»_____20___г.

Акта приема-передачи помещения от «____»_____20___г.

Именуемый в дальнейшем «**Потребитель**», при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее жилищно-коммунальные услуги.

Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. В случае, когда **Собственников** помещения, являющихся **Потребителями,** несколько, при заключении настоящего договора **Собственники** письменно подтверждают свое согласие на кандидатуру уполномоченного **Собственника**, выступающего от их имени.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее функции по управлению многоквартирным домом, предоставляющее **потребителю** жилищно-коммунальные услуги.

Ресурсоснабжающая организация (далее по тексту РСО)- юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов в т.ч. отведение сточных бытовых вод;

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Нежилое помещение – помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении;

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

Общий (квартирный) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире; **Общее имущество:**

1) 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 и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются

инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) 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;

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Жилищно-комунальные услуги – жилищные, коммунальные и иные работы и услуги, предоставляемые **Потребителям**, в том числе:

Коммунальные услуги:

- теплоснабжение
- холодное водоснабжение (далее по тексту ХВС)
- горячее водоснабжение (далее по тексту ГВС)
- водоотведение
- электроснабжение

Жилищные работы и услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества **Иные**

работы и услуги:

- коллективная антенна
- *домофон (запирающее устройство, доводчики), -*

охрана,

- *консъержи,*
- *видеонаблюдение*

Решение о необходимости и объеме иных услуг и работ принимается **Собственниками** помещений в порядке, определенным действующим законодательством. Оплата за такие услуги и работы производится по факту их предоставления.

2. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целью договора является управление многоквартирным домом, обеспечивающее благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг **Потребителю**.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. **Управляющая организация** по поручению и за счет **Потребителя** путем привлечения **Ресурсоснабжающих организаций** в течение согласованного срока за плату обязуется предоставлять жилищно-коммунальные услуги и выполнять работы, своими силами или путем привлечения подрядных организаций, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Действие настоящего договора распространяется на жилое помещение (квартиру) №_____ в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул.Пионерская д.14

3.3. Технические и эксплуатационные характеристики жилого помещения (квартиры) определены техническим паспортом многоквартирного дома, выданным органами БТИ

3.4. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между **Управляющей организацией** и **Потребителем**, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 1).

3.5. Жилищно-коммунальные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, которые предоставляет **Управляющая организация**, устанавливается соответствующим перечнем, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 2)

3.6. Изменение перечня, предоставляемых работ и услуг, проводится на основании решения общего собрания **Собственников** и по согласованию с **Управляющей организацией**.

3.7. Условия настоящего договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех **Потребителей** в многоквартирном доме.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Управляющая организация** обязана:

4.1.1. Предоставлять **Потребителю** коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим договором.

4.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями от своего имени и за счет **Потребителей** (до оформления **Потребителем** права собственности) договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг **Потребителям**.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги **Потребителям**.

4.1.4. Производить в установленном, действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного, документально подтвержденного, отсутствия **потребителя** в занимаемом помещении.

4.1.5. Производить непосредственно при обращении **Потребителя** проверку правильности исчисления предъявленного **Потребителю** к уплате размера платы за жилищно-коммунальные услуги, задолженности или переплаты **Потребителя** за жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления **Потребителю** неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать **Потребителю** документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые **Потребителю** документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью **Управляющей организации.**

4.1.6. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить **Потребителю** по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

4.1.7. Принимать от **Потребителей** показания, введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных)приборов учета ХВС и ГВС, 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 **Потребителями** сведений об их показаниях;

Снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), приборов учета электроэнергии в период с 23-го по 25-е число текущего месяца, заносить полученные показания в журнал учета показаний и использовать их при расчете размера платы за электроснабжение за тот расчетный период, за который были сняты показания;

4.1.8. Уведомлять **Потребителей** не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия **Потребителем** показаний индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета ХВС, ГВС и передачи сведений о показаниях **Управляющей организации** или уполномоченному им лицу;

- применении санкций в случае непредставления **Потребителем** сведений о показаниях приборов учета коммунальных ресурсов.

- последствиях недопуска **Потребителем** представителя **Управляющей организации** в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных **Потребителем** сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении **Потребителя**, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования **Потребителя** к внутридомовым инженерным системам.

4.1.9 Принимать сообщения **Потребителя** о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу **Потребителя**;

4.1.10. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) **Потребителей** на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять **Потребителю** ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

4.1.11. Информировать **Потребителя** о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

4.1.12. Информировать **Потребителей** о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

4.1.13. Согласовать с **Потребителем** устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 1 рабочий день со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

4.1.14 Предоставить **Потребителю** (путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных в помещении **Управляющей организации** в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

- сведения об **Управляющей организации** - наименование, место нахождения, сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адрес и номера телефонов аварийно-диспетчерской службы;

- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информация о действующих Правилах предоставления коммунальных услуг;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать **Потребитель** для удовлетворения бытовых нужд;

- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением действующих Правил предоставления коммунальных услуг;

4.1.15. Предоставлять **Потребителю** в течение 3 рабочих дней со дня получения от него письменного заявления информацию за запрашиваемые **Потребителем** расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

4.1.16. Не создавать препятствий **Потребителю** в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов.

4.1.17 Осуществлять по заявлению **Потребителя** ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

4.2. **Управляющая организация имеет право**:

4.2.1. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней);

4.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с **Потребителем** время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое **Потребителем** жилое или нежилое помещение представителей **Управляющей организации** (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.2.3. Требовать от **Потребителя** полного возмещения убытков, возникших по его вине для общего имущества и дома в целом, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей **Управляющей организации** (в том числе работников аварийных служб)

4.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия **Потребителем** показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета;

4.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующими законодательством, подачу **Потребителю** коммунальных ресурсов;

4.2.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

-для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

-для доставки платежных документов **Потребителям**;

-для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов **Потребителям**;

4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации

4.3. Потребитель имеет право

4.3.1. Получать в необходимых объемах жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества;

4.3.2. Получать от **Управляющей организации** сведения о правильности исчисления предъявленного **Потребителю** к уплате размера платы за жилищно-коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты **Потребителем** за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления **Управляющей организацией Потребителю** неустоек (штрафов, пеней);

4.3.3. Требовать от **Управляющей организации** проведения проверок качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

4.3.4. Получать от **Управляющей организации** информацию, которую она обязан предоставить **Потребителю** в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

4.3.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены действующими законодательством РФ, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период, документально подтвержденного, временного отсутствия **Потребителя** в занимаемом помещении;

4.3.6. Требовать от **Управляющей организации** возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу **Потребителя** вследствие предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.3.7. Требовать от представителя **Управляющей организации** предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение **Потребителя** для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных **Потребителем** сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем договоре (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ)

4.3.8. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности;

4.3.9. Требовать от **Управляющей организации** совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

4.3.10. **Потребитель** вправе заключать договора на холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

4.3.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации

4.4.. Потребитель обязан**:**

4.4.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, а так же нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и(или) решениями общих собраний **Собственников** помещений.

4.4.2. Возмещать в полном объеме убытки, возникшие по его вине для общего имущества и дома в целом, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей **Управляющей организации** (в том числе работников аварийных служб)

4.4.3. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу **Управляющей организации** или в иную службу, указанную **Управляющей организацией**, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

4.4.4. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального, общего(квартирного), прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийнодиспетчерскую службу **Управляющей организации** или в иную службу, указанную **Управляющей организацией**;

4.4.5. При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ХВС, ГВС ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания **Управляющей организации** или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

4.4.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг в разумные сроки установить за свой счет индивидуальные, общие (квартирные), приборы учета ХВС, ГВС, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

4.4.7. Обеспечивать за свой счет проведение поверок установленных индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета ХВС, ГВС, электроснабжения в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав **Управляющую организацию** о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

4.4.8. Допускать представителей **Управляющей организации** (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с **Управляющей организации** время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления жилищно-коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.4.9. Допускать представителей **Управляющей организации** в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных **Собственником Управляющей организации** сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

4.4.10. 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, общим (квартирным) прибором учета;

4.4.11. После регистрации прав собственности на помещение в разумные сроки заключить договор на электроснабжение непосредственно с БЭЛС.

4.4.12. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещении.

Представлять **Управляющей организации** квитанции об оплате за вывоз строительного мусора.

Во время проведения ремонтных работ в помещении, осуществлять складирование строительных материалов и мусора в самом помещении. Складирование строительных материалов и строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда.

4.4.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.5. **Потребитель не вправе:**

4.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, определенные техническими характеристиками

коммутационной аппаратуры, установленной застройщиком в соответствии с проектом электроснабжения дома (помещения).

4.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения **Управляющей организации**

4.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

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

4.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

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

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ

5.1. Первый платеж по настоящему **Договору,** за услуги, оказанные **Потребителю** с 01 ноября 2011 года (с фактической даты начала предоставления жилищно-коммунальных услуг) до даты заключения настоящего Договора, включая календарный месяц заключения настоящего Договора, производится **Потребителем** в день заключения настоящего Договора на основании расчета и платежных документов, предоставленных **Управляющей организацией** в соответствии с действующими тарифами на жилищнокоммунальные услуги и с учетом фактического объема предоставленных жилищно-коммунальных услуг за указанный период**.**

5.2. Одновременно с первым платежом **Потребитель** вносит **единовременный** платеж за вывоз крупногабаритного и строительного мусора за период выполнения **Потребителем** первичного ремонта в помещении (квартире) и составляет:

- для 1-комнатной квартиры – 3500 рублей;
- для 2-комнатной квартиры – 4700 рублей;
- для 3-х комнатной квартиры – 7600 рублей

Уплата единовременного платежа за крупногабаритный и строительный мусор не освобождает **Потребителя** от платы за вывоз твердых бытовых отходов (ТБО), включенной в цену за услугу «содержание и текущий ремонт».

При невнесении единовременного платежа за крупногабаритный и строительный мусор **Потребитель** самостоятельно за счет собственных средств осуществляет вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещении и представляет **Управляющей организации до начала проведения** ремонтных работ договор на вывоз строительного мусора и квитанции об оплате за вывоз строительного мусора.

5.4. Объем фактически потребленных Собственником коммунальных услуг определяется по показаниям индивидуальных, (общих)квартирных приборов учета. При отсутствии приборов учета, их поломке, окончания срока поверки, нарушении целостности пломбы, установленной **Управляющей организацией,** при непредставлении или несвоевременном представлении показаний приборов учета объем потребленных **Потребителем** коммунальных услуг рассчитывается на основании нормативов.

5.5. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги по настоящему договору рассчитываются в соответствии с действующим законодательством и на основании нормативов и тарифов установленных в г.о. Железнодорожный. Установление и изменение тарифов на техническое обслуживание и коммунальные услуги производится на основании Постановления Главы городского округа. Тарифы являются обязательными для Сторон и дополнительного согласования не требуют. Об изменении тарифов **Потребитель** информируется через местные средства массовой информации.

5.6. Счет для оплаты жилищно-коммунальных услуг отправляется **Потребителю** по адресу жилого помещения (квартиры) по которой предоставляются услуги.

5.7. Расчетный период для платы за жилищно-коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц. Плата за коммунальную услугу «отопление» вносится **Потребителем** равномерно в течении года.

5.8. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем

5.9. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных **Управляющей организацией** не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем

5.10. Плата за жилищно-коммунальные услуги по настоящему Договору не предусматривает накопление на капитальный ремонт и обслуживание мусорокамер. Решение о начислении по статье «накопление на капитальный ремонт» и включении в перечень работ и услуг (Приложение2), предоставляемых **Управляющей организацией** услуги по обслуживанию мусорокамер и соответственно начислении по этой статье принимается дополнительно общим собранием **Собственников** дома.

В случае возникновения необходимости немедленного проведения капитального ремонта общего имущества (в т.ч. в случае аварийной ситуации), непроведение которого может повлечь за собой причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома, имуществу проживающих или их жизни и здоровью, - **Управляющая организация** вправе произвести работы по капитальному ремонту общего имущества без получения предварительного согласия большинства **Собственников**, выраженного в виде решения общего собрания **Собственников**. В этом случае компенсация произведенного капитального ремонта производится согласно сметы **Управляющей организации**. Компенсация стоимости капитального ремонта производится **Потребителем** как единоразово, так и с рассрочкой платежа путем ежемесячной платы части стоимости капитального ремонта, включенной в ежемесячную квитанцию на оплату коммунальных услуг. Порядок компенсации определяет **Управляющая организация**.

5.11. Неиспользование **Потребителями**, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан, подтвержденным документально, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.12. **Потребитель** уполномочивает **Управляющую организацию** использовать средства полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных услуг (ресурсосбережение) до конца финансового года оставлять на своем расчетном счету и направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением коммунальных услуг, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу третьими лицами, актов вандализма, штрафных санкций и т.д.

5.13. При возникновении задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, поступающие **Управляющей организации** от **Потребителя** денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности **Потребителя** перед **Управляющей организацией** в порядке очередности возникновения задолженности (независимо от периода, указанного в квитанции). При этом расчет за коммунальные услуги (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) производится по тарифам, действующим на момент оплаты.

5.14. В случае расторжения настоящего договора по инициативе **Потребителя**, с учетом положений настоящего договора, **Потребитель** обязуется оплатить жилищно-коммунальные услуги, предоставленные **Управляющей организацией** до даты расторжения настоящего договора. Неоплата соответствующих платежей в течении 30 (тридцати) календарных дней до даты расторжения договора является основанием для взыскания **Управляющей организацией** задолженности в судебном порядке.

5.15. Вознаграждение управляющей организации составляет 7% от суммы средств, перечисленных **Потребителями** за жилищные и иные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, в пределах тарифа установленного в г.о. Железнодорожный

5.16. При неисполнении **Потребителем** обязательств, оговоренных в п.4.4.1 договора **Управляющая организация** вправе взыскать плату за предоставленные жилищно-коммунальные услуги и осуществленные расходы в судебном порядке

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. **Потребитель**, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и жилищнокоммунальные услуги, обязан уплатить **Управляющей организации** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно

6.3. **Управляющая организация** не несет материальной ответственности за ограничение или прекращение представления коммунального ресурса ресурсоснабжающей организацией при неоплате или несвоевременной оплате **Потребителями** платежей за соответствующий коммунальный ресурс.

6.4. **Управляющая организация** не несет материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органов местного самоуправления о введении графиков ограничений подачи газа и воды и (или) отключении отопления ранее установленного срока

6.5**. Управляющая организация** не несет ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных по акту или иному документу **Потребителю**, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

6.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества, **Управляющая организация** не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельствах, которые наступили после подписания настоящего договора и непосредственно повлияли на его исполнение. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в частности: стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, принятия органами власти и управления актов нормативного/ненормативного характера, делающих невозможным исполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на их наступление, в срок не более 10 дней извещает другую сторону. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и(или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до проведения органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с действующим законодательством открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.

8.2. Если по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, будет определена новая управляющая организация, расторжение настоящего договора возможно при условии соблюдения следующего порядка взаимодействия:

8.2.1. Орган местного самоуправления письменно уведомляет **Управляющую организацию** о выборе, по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, новой управляющей организации.

8.2.2. В течении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления **Управляющая организация** должна приступить к передаче новой управляющей организации по акту приема-передачи

инженерных систем и оборудования, конструктивных элементов и технической документации, ранее полученной **Управляющей организацией** от застройщика.

8.2.3. Последнее число месяца, в котором состоялось подписание последнего акта приема-передачи считается днем расторжения настоящего Договора.

8.3. Обязательным условием для расторжения настоящего Договора является отсутствие и(или) погашение существующей задолженности **Потребителя** перед **Управляющей организацией** за оказанные жилищно-коммунальные услуги, предоставленные в рамках настоящего договора до даты расторжения настоящего договора.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора в течение 6 месяцев с даты начала предоставления коммунальных услуг, **Управляющая организация** должна передать остаток денежных средств, полученных от **Потребителей** в соответствии с пунктом 5.1 настоящего договора, новой управляющей организации, определенной по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом или по решению общего собрания **Собственников** помещений. Остатком денежных средств, полученных от **Потребителей** в соответствии с пунктом 5.1 настоящего договора является разница между суммой полученных денежных средств и суммой израсходованных **Управляющей организацией** денежных средств на предоставление **Потребителям** жилищно-коммунальных услуг, включая уплату всех налогов и сборов до даты расторжения настоящего договора.

8.5. Если по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, будет определена Управляющая организация ООО «Арх-Строй Союз» и условия управления домом останутся соответствующими условиям настоящего договора, то настоящий договор продолжает действовать на срок 3 года от даты объявления результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.

8.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 60 дней до окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.7. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, проведенным в соответствии с действующим законодательством, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом.

8.8. Собственники обязаны уведомить Управляющую организацию о намерении изменить способ управления домом или о намерении выбрать другую управляющую организацию за 30 дней до проведения общего собрания Собственников

8.9. Договор может быть расторгнут с **Потребителем** с момента прекращения у данного **Потребителя** права собственности на помещение или иного законного основания пользования помещением в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров. Стороны принимают все возможные меры по их досудебному урегулированию.

9.2. В случае недостижения согласия, неурегулированные споры передаются на разрешение в суд. Претензии могут быть предъявлены **Потребителем** в течении 30 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении своих прав. Претензии, предъявленные по истечении данного срока, **Управляющая организация** не рассматривает.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Порядок установления факта непредставления жилищно-коммунальных услуг или предоставление таких услуг ненадлежащего качества, порядок изменения платы за услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определен действующим законодательством РФ.

10.2. Порядок приостановления или ограничение предоставления коммунальных услуг определен действующим законодательством РФ.

10.3. Во всех, неоговоренных настоящим Договором случаях, стороны руководствуются действующим законодательством РФ

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами

10.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых хранится у **Управляющей организации**, а другой- у **Потребителя**

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Арх-Строй Союз» Юридический адрес: 143986, М.О., г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Пионерская, д. 12Б

ИНН 5001055611, КПП 500101001

р/с 40702810340000014164

ПАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 30101810900000000181

БИК 044525181

Генеральный директор

_____ / **В.В. Бугер** /

Потребитель:

Ф.И.О._____

_____

_____

Дата рождения «____»_____19____г.

Паспорт _____ № _____

Выдан _____

_____

_____

Зарегистрирован по адресу: _____

_____

_____

_____

Контактный телефон_____

_____

Потребитель _____

«_____»_____20_____г.

м.п.