**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

**г. Бийск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.**

**ООО Управляющая Компания «Чистый город», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Дежуровой Юлии Валерьевны, действующего на основании приказа,** и

**Собственники (Наниматели)** помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Бийск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом № \_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании решения Общего собрания, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о нижеследующем**.**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий договор заключен на основании Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений, от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г., расположенных в жилом многоквартирном доме по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в соответствии с которым утверждены условия настоящего договора являющиеся одинаковыми для всех собственников помещений расположенных в многоквартирном доме.

1.2. При исполнении настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), постановлением Правительства от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.3.Для целей настоящего договора применяются следующие понятия и термины:

**Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

**Наниматель** – гражданин, которому жилое помещение предоставлено во владение и в пользование для проживания в нем на основании договора социального или служебного найма.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

**Управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом на основании соответствующего договора управления и лицензии.

**Общее имущество** многоквартирного дома – имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Коммунальные услуги -** деятельность исполнителя коммунальных услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению, захоронение ТБО.

**Жилищные услуги –** услуги по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, вывозу ТБО, другие услуги, предусмотренные настоящим договором**.**

**Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственнику, нанимателю жилищных и коммунальных услуг.

**Ресурсоснабжающая организация – (РСО) -** юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

В отношениях с исполнителями управляющая организация действует от своего имени и за счет собственников (нанимателей).

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома для собственников (нанимателей) помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной, направленной на достижение вышеуказанных целей деятельности.

Управление жилым домом включает в себя:

- организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами утвержденными действующим законодательством Российской Федерации;

- организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, подрядными и специализированными организациями;

- организацию работы с собственниками (нанимателями) и иными лицами пользующимися на законных основаниях помещениями, расположенными в жилом доме;

- организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам (нанимателям) жилых помещений;

Оказание жилищных услуг осуществляется управляющей организацией и ремонту общего имущества самостоятельно, либо путем заключения договора с третьими лицами.

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении №\_\_\_ к настоящему договору и является неотъемлемой частью его.

2.2. Состав общего имущества жилого дома, в отношении которого будет осуществляться обслуживание:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения;

* крыши;
* ограждающие ненесущие конструкции предназначенные для обслуживания более одного помещения;
* механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (или) нежилого помещения (квартиры);
* земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом;
* внутридомовые инженерные системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, состоящие из стояков и разводки;
* внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, аппаратуры защиты, контроля и управления, приборов учета мест общего пользования, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений мест общего пользования, пассажирских лифтов многоквартирного дома, сетей от границы зоны ответственности.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.3.1 Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.3.2. Ремонт электропроводки общего имущества.

2.3.3. Техническое обслуживание, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.3.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств общего имущества;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) осмотр кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.3.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) отчистка и осмотр кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.3.3.3.Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.3.3.4. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.4. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.5. Перечень услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая организация:

Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ не входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бочка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших по вине Собственника;

е) промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры (в том числе полотенцесушителей) с их заменой;

ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших по вине Собственника;

з) ремонт электропроводки в помещении Собственника;

и) вывоз крупногабаритного, строительного мусора.

2.6. Работы необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также их стоимость утверждаются решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

2.7. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения;

- на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления – от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) по первым сварным соединениям между стояком и отводящей разводкой;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик и автоматный переключатель не принадлежит к общему имуществу.

2.8. Перечень коммунальных услуг включает в себя предоставление собственнику (нанимателю) коммунальных услуг: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопления, электроснабжение, захоронение ТБО. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с момента заключения управляющей организации соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями (исполнителями) в соответствии с нормами действующего законодательства. Перечень предоставляемых управляющей организацией коммунальных услуг зависит от степени благоустройства многоквартирного дома.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.2. Оказывать собственнику (нанимателю) услуги по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, а так же выполнять работы такого имущества в соответствии с перечнем и периодичностью, которые указанны в настоящем договоре или приложениях к нему.

3.1.3. Предоставлять услуги паспортно-визовой службы, в том числе и путем заключения соответствующего договора.

3.1.4. Производить технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным управляющей организацией графиком.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников (нанимателей), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Письменно информировать собственников (нанимателей) о решении, принятом по заявленному вопросу в срок, не превышающий 10 дней с момента поступления соответствующего письменного обращения.

3.1.6. Отражать расчеты с собственниками (нанимателями) на лицевых счетах. Своевременно выставлять в адрес собственников (нанимателей) платежные документы для своевременного внесения последними платы за предоставляемые управляющей организацией услуги.

3.1.7. В течение первого квартала года следующего за отчетным представлять совету многоквартирного дома (уполномоченному представителю совета или его председателю) отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет на сайте управляющей организации и сайте, который в соответствии действующим законодательством определен как официальный, для размещения информации о деятельности управляющей организации.

3.1.8. Заключать и корректировать договора на содержание и техническое обслуживание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, договора с ресурсоснабжающими организациями и другие необходимые договора, связанные с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом. Осуществлять контроль за их выполнением.

3.1.9. По согласованию с советом многоквартирного дома заключать договоры на использование общего имущества многоквартирного дома с последующим направлением денежных средств поступающих от такого использование на накопительную часть дома, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками, в порядке, установленным настоящим договором. Направление денежных средств, поступающих от использования общего имущества многоквартирного дома, на накопительную часть дома осуществляется управляющей организацией за вычетом расходов связанной с уплатой налогов и иных обязательных платежей подлежащих уплате управляющей организацией. Управляющая организация получает вознаграждение в размере десяти процентов от денежных средств, полученных многоквартирным домом за сдачу в аренду (возмездное пользование) общего имущества многоквартирного дома по договорам, заключенным Управляющей организацией, а так же по заключенным договорам с нежилыми помещениями находящимся в многоквартирном доме.

3.2. **Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Принимать от Собственника плату за услуги по содержанию и техническому обслуживанию, плату за коммунальные услуги самостоятельно и/или через действующих по договору с Управляющей организацией платёжных агентов, и /или банковских платёжных агентов.

1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Проводить выбор подрядных и специализированных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.
2. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.
3. По заявлению Собственника производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника (Нанимателя), поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.5. Требовать обеспечения допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственниками, Нанимателями время работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водо-, электроснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.6. Приостановить предоставление услуг без предварительного уведомления Собственников, Нанимателей в случаях:

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

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

3.2.7. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких услуг, указанных в предупреждении, через 1 месяц после письменного предупреждения (претензии) Собственника, Нанимателя с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником, Нанимателем услуг за шесть и более расчетных периодов подряд (до ликвидации задолженности);

3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

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

3.2.9. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в п.3.2.7., 3.2.8.

3.2.10. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников, Нанимателей.

3.2.11. Осуществлять в пользу ресурсоснабжающих организаций уступку права требований к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг.

3.2.12. Самостоятельно и/или посредством заключения договора со специализированными организациями, обрабатывать, распространять (передавать) не персональные данные Собственника в целях исполнения настоящего Договора, в том числе связанных с предоставлением субсидий и мер социальной поддержки категориям граждан имеющих на это право.

**3.3. Собственник обязуется**:

3.3.1. Обеспечивать сохранность и поддерживать занимаемое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за услуги предоставляемые управляющей организацией не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

1. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
2. При осуществлении ремонта электрооборудования, электросети в принадлежащем Собственнику помещении не допускать перепадов напряжения в электросети.

3.3.6. Производить вывоз крупногабаритного, строительного мусора собственными силами, либо по заявке силами Управляющей организации.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о предоставлении Собственнику субсидий, приобретении права на льготу, предусмотренную действующим законодательством, с предоставлением соответствующих документов и письменного заявления.

3.3.8. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.9. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на предоставление мер социальной поддержки, необходимости перерасчета платы за недополученные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.10. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.11. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

3.3.12. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, пользовании в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.

3.3.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.14. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.

3.3.15. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае не предоставления Собственником доступа, в занимаемые жилые помещения, специалистам Управляющей организации для проведения планового осмотра, а также ликвидации аварии инженерного оборудования и коммуникаций в сроки, предусмотренные п. 3.3.15 настоящего договора Управляющая организация снимает с себя ответственность за обязательства принятые по настоящему договору и не отвечает за вред, причиненный другим собственникам или третьим лицам если докажет что причинение вреда было вызвано невыполнением одним из собственников п. 3.3.15 настоящего договора.

3.3.16. Своевременно уведомлять Управляющую организацию о технических неисправностях общего имущества находящегося в помещении Собственника. В случае ненадлежащего исполнения или не исполнения Собственником данной обязанности Собственник не имеет право требовать от Управляющей организации возмещение ущерба причиненного в результате технической неисправности общего имущества. Собственник также принимает на себя обязательство по возмещению вреда имуществу других Собственников или Нанимателей, а так же имуществу третьих лиц причиненного в результате ненадлежащего исполнения или не исполнения Собственником данной обязанности.

3.3.17. Передавать показания индивидуальных (квартирных) приборов учёта в период с 23-го по 25–е число текущего месяца в организацию, которая по договору с Управляющей организацией ведёт учёт показаний коллективных и индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов.

3.3.18. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.3.19. Не размещать на крышах и фасадах зданий телевизионных антенн, климатического и иного оборудования без соответствующего разрешения в соответствии с действующим законодательством.

**3.4. Собственник жилых помещений не вправе:**

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.4.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.4.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.4.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.4.8 Производить перепланировку или загромождение инженерных коммуникаций предметами домашнего быта (далее загромождение), в принадлежащем на праве собственности помещении, таким образом, что данная перепланировка или загромождение будет ограничивать или сделает невозможным доступ, для осуществления планового осмотра или ликвидации аварии, специалистами Управляющей организации к инженерным коммуникациям и оборудованию обслуживающему более одного жилого помещения (квартиры) в доме. В случае осуществления собственником подобной перепланировки или загромождения, Управляющая организация снимает с себя ответственность за обязательства принятые по настоящему договору и не отвечает за вред, причиненный другим собственникам или третьим лицам, их имуществу, если докажет, что причинение вреда вызвано непредставлением собственником жилого помещения свободного доступа к инженерным коммуникациям или оборудованию при производстве планового осмотра такого оборудования, а также в случае реального увеличения срока ликвидации аварии вызванного нарушением собственником настоящего пункта договора.

**3.5. Собственник имеет право:**

3.5.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Бийска норматива потребления таких услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.5.2. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и технического обслуживания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

3.5.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.5.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

3.5.5. Требовать от Управляющей организации, каждый месяц предоставлять письменный отчет на оборотной стороне квитанции, связанные с исполнением настоящего договора.

3.5.6. Получать от Управляющей организации или ресурсоснабжающей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате услуг

3.5.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.5.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.5.9. Выступать с инициативой проведения очередного и внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и текущего ремонта многоквартирного дома.

**4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества, содержание и ремонт многоквартирного дома. (Приложение №1).

Плата за услуги для Собственника помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, состав которого определен настоящим Договором;

2) плату за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопления, электроснабжение, захоронение ТБО);

1. Размер платы за услуги по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно заключенных управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями (исполнителями) договоров.

 4.2.2 Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке один раз в год изменять тариф на содержание и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в случае:

- введения законодательством РФ обязательных платежей;

- очередного изменения стоимости услуг (обслуживающих, специализированных организаций различных форм собственности), которые предоставляют услуги по содержанию и техническому обслуживанию имущества многоквартирного дома Собственникам (аварийное обслуживание; содержание и техническое обслуживание; вывоз, утилизация твердых бытовых отходов; начисление и прием платежей и т.д.).;

- изменения ежегодного уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитанных на основании указанных показателей и т.п.

4.3.Управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата. Информирование собственника об увеличении размера платы за услуги, предоставляемые Управляющей организацией производится путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за услуги вносится на основании платежных документов. При оплате услуг предоставляющих Управляющей организацией сумма поступившего платежа в первую очередь идет на погашение имеющихся задолженностей за предыдущие периоды, а при отсутствии таковой на оплату текущей задолженности.

1. Не использование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
2. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за услуги.
3. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за эти услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.
4. Оплата услуг, предусмотренных п. 2.5. осуществляется на основании калькуляции, утвержденной Управляющей организацией, на условиях предоплаты 100 %. По исполнении, оказании услуги стороны подписывают акт выполненных работ.
5. Оплата за содержание и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и иных услуг осуществляется за счет средств Собственника, с использованием предоставленных ему субсидий и установленных льгот.
6. Размер оплаты за содержание и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливается и утверждается Управляющей организацией на один календарный год (12 месяцев) в соответствии с п. 4.3 настоящего договора, по истечении которого может быть изменен, в не зависимости от срока перехода, т.е. принятия дома на управление Управляющей организацией.
7. Размер платы за жилое/нежилое помещение (содержание и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме ) на момент подписания Договора, устанавливается в размере **\_\_\_\_\_\_\_** руб./м.2 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_копеек в месяц за 1 м.2 общей площади помещений Собственника).
8. В течение действия настоящего Договора стоимость коммунальных услуг может изменяться в соответствии с действующим законодательством.
9. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается по тарифам для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

**5.** **Работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**

**5.2.** **Работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме :**

5.2.1 Управляющая организация при производстве планового осмотра общего имущества многоквартирного дома, проводимого в соответствии с утвержденным графиком, составляет соответствующий акт, в котором отражается необходимый перечень работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.2 Перечень работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме общего имущества согласовывается с представителем собственников жилья и утверждается общим собранием собственников помещений дома.

5.2.3 Работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, производится в перечне и объеме, утвержденном общим собранием собственников и при наличии необходимых денежных средств поступающих на счет Управляющей организации за услугу по содержанию и техническому обслуживанию многоквартирного дома.

5.2.4 Работы, которые необходимо производить, устанавливается на 1 календарный год и может меняться, в сторону увеличения или уменьшения объема и перечня работ, в зависимости от поступления денежных средств на счет Управляющей организации, а так же на основании решения собственников многоквартирного жилого дома оформленного протоколом общего собрания, с определением источника финансирования таких работ в случае увеличения объемов работ или в случае отсутствия денежных средств на счете дома в необходимом для проведения ремонтных работ объеме.

5.2.5 Перечень работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

- частичный ремонт кровли;

- частичный ремонт межпанельных швов;

- частичный ремонт отмостки;

- косметический ремонт подъездов;

- частичный ремонт элементов благоустройства (малые формы, ограждения, фасады, подъездные козырьки);

- замена и ремонт окон в местах общего пользования и подъездных дверей;

- частичная замена стояков, разводки холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения.

**6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

* 1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для непогашения имеющейся задолженности за услуги, предоставленные Управляющей организацией до момента перехода права собственности новому Собственнику.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

6.4. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащих им на правах собственности/пользования жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.5. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющей организация вправе взыскать с Собственника плату, не полученную по настоящему Договору.

6.6. Собственник не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, 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 Собственникам и членами их семей).

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество оказываемых услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в случае отказа собственника на финансирование проведения его ремонта или замены.

6.8 Договор может быть расторгнут:

* в одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае не соблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 (один) месяц;
* в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 (один) месяц, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
* по соглашению сторон;
* в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

6.9. После расторжения Договора техническая документация передается выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо любому собственнику помещения в таком доме.

6.10. Управляющая организация не несёт ответственности и не возмещает убытки и причинённый ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

* действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
* использованием Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
* не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
* аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

**7. УСЛОВИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.**

7.1. Управляющая организация, приступает к организации предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

7.2. Управляющая организация, организует предоставление коммунальных услуг Собственнику, в зависимости от степени уровня благоустройства многоквартирного дома, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов с целью использовании таких ресурсов, при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

7.3. Управляющая организация осуществляет посредническую деятельность по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, действуя при этом от своего имени, но за счет собственников помещений (то есть является посредником /агентом, закупающим по коммунальные ресурсы, для предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме).

7.4. Условия предоставления и оплаты коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством и «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах».

7.5. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг, начиная с даты, расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты, расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

7.6. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в шесть месяцев, проводить проверку достоверности передаваемых сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях. При этом Собственник обязан обеспечить доступ представителей Управляющей организации в жилое/нежилое помещение, в заранее согласованное время.

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

7.8. Объём коммунальных услуг, потребляемых в многоквартирном доме, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, по показаниям приборов учёта коммунальных ресурсов, а в случае их отсутствия по нормативам потребления коммунальных услуг.

7.9. Потребитель ежемесячно передаёт показания индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов в период с 23-го по 25-е число текущего месяца в специализированную организацию, осуществляющую информационное и расчётно-кассовое обслуживание Собственника по договору с Управляющей организацией. На момент подписания настоящего Договора, такой организацией является МУП г. Бийска «ЕИРКЦ».

7.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен.

7.11. В случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению рассчитывается по ценам на электрическую энергию (мощность), установленным для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх такой социальной нормы.

7.12. В случае установления тарифов, дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов установленных для соответствующей группы потребителей.

7.13. В случае установления надбавок к тарифам размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

7.14. В случае установления двухставочных тарифов для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных по каждой из двух установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа в отдельности.

7.15. В случае установления тарифов для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов если у потребителя установлен индивидуальный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов.

7.16. Начисление платы за коммунальные услуги, изготовление и доставку расчётных документов Собственнику по адресу нахождения многоквартирного дома (счета для оплаты коммунальных услуг), обеспечивает Управляющая организация путём заключения соответствующего договора со специализированной организацией. Расходы Управляющей организации, возникающие при предоставлении коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством, включаются в плату за жилое помещение.

7.17. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом Управляющую организацию или городскую аварийно-диспетчерскую службу.

7.18. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме и подлежит регистрации, Управляющей организацией или городской аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги.

7.19. В случае если сотруднику Управляющей организации или аварийно-диспетчерской службы известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан сообщить об этом обратившемуся потребителю.

7.20. В случае если Управляющей организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, она должна будет провести проверку обращения. Проверка, назначается в течение 3-х рабочих дней с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги. По окончании проверки составляется акт проверки.

7.21. Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями).

7.22. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем двумя незаинтересованными лицами.

7.23. Датой, начиная с которой считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

• дата обнаружения Управляющей организацией факта нарушения качества коммунальной услуги;

• дата доведения потребителем до сведения Управляющей организации сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, если по результатам проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам экспертизы;

• дата начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным, индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей, и если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения;

7.24. Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

• с даты, установления Управляющей организацией факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества.

• с даты, доведения потребителем до сведения Управляющей организации сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества.

• с даты, указанной в акте о результатах проверки по устранению причин нарушения качества коммунальной услуги.

• с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным, индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

7.25. При уклонении потребителя от согласования времени проведения проверки Управляющей организацией, а равно при уклонении потребителя от подписания акта о результатах проверки причин нарушения качества коммунальной услуги, акт подписывается Управляющей организацией и не менее двумя незаинтересованными лицами.

7.26. Управляющая организация при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимает показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца

7.27. Управляющая организация принимает от потребителей показания индивидуальных, приборов учета через специализированную организацию, осуществляющую информационное и расчётно-кассовое обслуживание Собственника по договору с Управляющей организацией. На момент начала предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору, такой организацией является МУП г. Бийска «ЕИРКЦ».

7.28. Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги водоснабжение и электроснабжение вносит плату:

• за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении;

• за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (общедомовые нужды).

7.29. Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

7.30. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями распределяется пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

7.31. Плата за коммунальные услуги вносится на специальный/коммунальный расчётный счёт Управляющей организации, через платёжных агентов и/или банковских платёжных агентов, либо на расчётный счёт соответствующей ресурсоснабжающей организации, в том числе через ее платёжных агентов и/или банковских платёжных агентов. Внесение потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией.

7.32. До даты начала предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, плата за коммунальные услуги, в том числе предоставленные на общедомовые нужды, вносится потребителем непосредственно в соответствующие ресурсоснабжающие организации.

7.33. Потребитель вправе по своему выбору:

• оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

• поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг.

• вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

• осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

7.34. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

7.35. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых исполнителем не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

7.36. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг на законных основаниях не является расторжением настоящего Договора.

7.37. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

• возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации.

• возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости.

• выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения – с момента выявления несанкционированного подключения.

• использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения.

• получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за жилищным фондом, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

7.38. Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

• неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения потребителя.

• проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

 7.39. Под неполной оплатой коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двухмесячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении должником условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

7.40. Исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

• исполнитель направляет должнику предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом.

• при непогашении потребителем задолженности, в течение установленного в предупреждении срока, исполнитель может вводить ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги.

• при отсутствии технической возможности введения ограничения и/или по истечении 20 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления и холодного водоснабжения.

**8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

 8.2. Указанные в пункте 8.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

8.3.  В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке с применением правил договорной подсудности-по месту нахождения истца. Стороны пришли к соглашению о применении правил о договорной подсудности к судебному  приказному производству-по месту нахождения взыскателя.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

9.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления дома.

9.3. Стороны настоящего договора договорились о том что Собственники (Наниматели) дают свое согласие на обработку персональных данных (ФИО, адрес и т.д.) для предоставления их организациям предоставляющим услуги по техническому обслуживанию помещений с целью начисления и сбора платы за вышеуказанные услуги, а так же иным организациям для выполнения принятых на себя в рамках настоящего договора обязательств и для предоставления Сособственникам (Нанимателям) жилых помещений льгот и субсидий по оплате за жилое помещение.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр выдается собственнику или уполномоченному представителю собственников. Договор считается заключённым с каждым собственником помещений в многоквартирном доме, вступает в законную силу и является обязательным для Сторон с даты его подписания.

9.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

9.6. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

9.7 Договор заключен на срок \_\_\_\_\_\_\_ год(а). В случае если ни одна из сторон за 1 (Один) месяц до истечения срока действия настоящего договора не уведомила другую сторону о намерении расторгнуть его (договор) то договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

9.8. Договор, может быть, расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе настоящего договора.

9.9. При отсутствии решения общего собрания собственников многоквартирного дома о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

**ООО «Управляющая компания «Чистый город»**

659303, Алтайский край, г. Бийск, пер. Гастелло,6.

ИНН/КПП: 2204025141/220401001

Тел. +7 (3854) 40-07-17, <http://ukchistyygorod.umi.ru/>

ОГРН: 1072204020789

р/с: 40702810802450131569

Банк: Алтайский банк СБ РФ г. Барнаул

к/с: 30101810200000000604

БИК: 040173604, ОКАТМО:01405000000

ОКВЭД: 45.21 ОКПО:94064970

Директор Ю.В. Дежурова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 м.п.

**Уполномоченный представитель**

**собственников в многоквартирном \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**