

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ С СОБСТВЕННИКОМ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Казань

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Уютный дом», именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» в лице генерального директора Нуриева Марата Абдулхаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», действующего на основании свидетельства, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Казань, ул. _____, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности нежилым помещением или арендатор нежилого помещения, уполномоченный в силу договора аренды на заключение договоров поставки жилищно-коммунальных услуг, находящимся в многоквартирном доме. 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.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по передаче Собственнику работ (услуг) по текущему содержанию и обслуживанию жилого дома, водоснабжению, электроснабжению и т.д.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности 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), 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.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация обязуется совершать от имени и за счет Собственника в течение срока действия договора за согласованное вознаграждение, юридические действия направленные на передачу жилищно-коммунальных услуг принадлежащего Собственнику помещения, расположенного по адресу: г. Казань, ул. _____ общая площадь _____ кв.м., принадлежащая Собственнику на основании свидетельства о гос. регистрации права собственности, а также направленные на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация при наличии технических и иных необходимых условий совершает от имени и за счет Собственника определенные юридические действия по заключению договоров на теплоснабжение, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение и водоотведение, а также осуществляет контроль за надлежащим исполнением обязательств со стороны исполнителей указанных услуг.

2.3. Права и обязанности по сделкам, совершенным Управляющей организацией в соответствии с п.2.1. настоящего договора, возникают непосредственно у Собственника.

2.4. В состав оказываемых услуг по п.2.1. договора входят:

- водоснабжение;
- прием сточных вод (канализование);
- электроснабжение;
- проведение профилактических осмотров (обследований) объектов общего имущества жилищного и нежилого фонда, общедомового инженерного оборудования, придомовых территорий;
- наладка инженерного оборудования общего имущества многоквартирного жилого дома (далее МКЖД) ;
- техническое обслуживание и содержание общего имущества МКЖД;

- текущее обслуживание и содержание общедомовых электрических сетей МКЖД;
- текущее обслуживание и содержание общедомовых инженерных сетей МКЖД;
- текущий ремонт общего имущества МКЖД;
- работы по санитарному содержанию мест общего пользования МКЖД, в т.ч. чердаков, подвалов и технических помещений (дератизация).

Данный перечень услуг и работ может быть изменен Управляющей организацией в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3. Обязанности сторон

3.1 Собственник обязан:

- 3.1.1.** Поддерживать нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.1.2.** Ежемесячно оплачивать жилищно-коммунальные услуги через Управляющую организацию (либо ее агента – расчетный центр) не позднее 20 числа месяца следующего за истекшим.
- 3.1.3.** Собственник обязан самостоятельно (своими силами или силами 3-их лиц и за свой счет) производить текущий ремонт занимаемого им нежилого помещения и мест общего пользования в нежилом помещении. Собственник вправе поручить проведение текущего ремонта внутри нежилого помещения Управляющей организации по отдельному договору.
- 3.1.4.** Обеспечивать Управляющую организацию проектной и технической документацией, необходимой для оказания услуг (работ) по договору.
- 3.1.5.** Ежемесячно направлять в адрес Управляющей организации подписанный акт выполненных работ (услуг) в течении 5 дней с момента его получения. При невозврате Собственником подписанного акта и отсутствии мотивированных возражений, услуги считаются выполненными Управляющей организацией в полном объеме, а акт подписанным.
- 3.1.6.** Ежеквартально направлять уполномоченного представителя для составления акта сверки взаиморасчетов за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.1.7.** Обеспечить учет всех получаемых коммунальных услуг (водоснабжение, электроснабжение и т.д.).
- 3.1.8.** Установить средства измерения на всех присоединениях к сетям МКЖД, через которые осуществляется поступление коммунальных услуг (водопотребление, электропотребление и т.д.) в соответствии с требованиями нормативно-технических документов и технических условий управляющей организации.
- 3.1.9.** Немедленно извещать Управляющую организацию о неисправности средств измерений, приглашать представителя Управляющей организации для освидетельствования факта неисправности, после чего производить замену средств измерений в течение 15 дней.
- 3.1.10.** Производить поверку средств измерений в сроки, указанные в паспорте. Внеочередная поверка производится в случаях: отсутствия в паспорте отметки о проведении поверки, при наличии погрешности показаний средств измерений, при нарушении целостности пломб на средствах измерений, при установке средств измерений после их хранения без использования в течение более половины межповерочного срока. По истечении межповерочного срока средства измерений не могут быть использованы для проведения расчетов за потребленные услуги.
- 3.1.11.** Обеспечить сохранность пломб на узлах учета.
- 3.1.12.** Обеспечить беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации и (или) Исполнителей для осуществления контрольных функций над правильностью учета и расчета объемов коммунальных услуг.
- 3.1.13.** Иметь контрольный журнал по снятию показаний средств измерений. Ежемесячно совместно с представителем Управляющей организации производить контрольный съём показаний расчётных приборов учёта и до 18 числа предоставлять эти показания в Управляющую организацию по прилагаемой форме.
- 3.1.14.** Без согласования в установленном порядке с исполнителем и Управляющей организацией:
- не производить перенос инженерных сетей внутри нежилого помещения;
 - не превышать разрешённую к использованию мощность нежилого помещения указанного в Приложении № 11 и уровень выделенного напряжения.
- 3.1.15.** Обеспечить доступ в нежилое помещение для выполнения работ по ремонту и замене инженерных и коммунальных сетей при текущем, капитальном ремонте в жилом доме и иных необходимых случаях.

3.2. Управляющая организация обязана:

- 3.2.1.** Обеспечивать качественное оказание услуг (работ) в соответствии с действующими нормами эксплуатации жилищного фонда и условиями настоящего договора.
- 3.2.2.** Принимать участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций.
- 3.2.3.** Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях.
- 3.2.4.** Использовать денежные средства полученные от оказания услуг (работ) в соответствии с их целевым назначением.
- 3.2.5.** За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома (старшему по дому) о выполнении условий настоящего Договора, а

также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.2.6. По запросу Собственника выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при оказании услуг (работ) в рамках настоящего договора.

4. Права сторон.

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Казань норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.1.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.1.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на нежилое помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения оказываемых им услуг и количество необходимого для этого персонала.

4.2.2. Осуществлять выбор, в том числе на конкурсной основе, подрядчиков по выполнению работ (услуг) по содержанию, обслуживанию, планово-предупредительному, текущему ремонту жилищного фонда, придомовых территорий, а также заключать с ними в интересах Собственника гражданско-правовые договоры, осуществлять расчеты с подрядчиками от имени Собственника, за счет денежных средств собранных с Собственников МКЖД.

5. Порядок учета и расчетов за коммунальные услуги.

5.1. Водоснабжение и прием сточных вод:

5.1.1. Учет количества полученной Собственником питьевой воды производится по показаниям средств измерений.

Счетчик ХВС	Модель:	Номер	Год вып.	показания:
Счетчик ХВС	Модель:	номер	Год вып.	показания:
Счетчик ХВС	Модель:	номер	Год вып.	показания:
Счетчик ХВС	Модель:	номер	Год вып.	показания:
Счетчик ХВС	Модель:	номер	Год вып.	показания:
Счетчик ГВС	Модель:	Номер	Год вып.	показания:
Счетчик ГВС	Модель:	номер	Год вып.	показания:
Счетчик ГВС	Модель:	номер	Год вып.	показания:
Счетчик ГВС	Модель:	номер	Год вып.	показания:
Счетчик ГВС	Модель:	номер	Год вып.	показания:

5.1.2. Учёт количества сбрасываемых Собственником сточных вод производится по показаниям средств измерений.

При временном отсутствии средств измерений сточных вод на срок, согласованный с Управляющей организацией, учёт количества сточных вод, сбрасываемых в систему канализации МКЖД, равен количеству отпущенной питьевой воды.

5.1.3. При ремонте приборов учёта Собственника на срок, согласованный с Управляющей организацией (но не более 30 дней) и (или) непредоставления показаний приборов учета, согласно п.3.1.13. договора (но не более 2-х расчетных периодов), количество израсходованной воды определяется по среднемесячному показанию потребления за 6 месяцев, предшествующих расчётному периоду при работающем приборе учёта.

5.1.4. Количество полученной питьевой воды и соответственно сброшенных сточных вод исчисляется по пропускной способности устройств и сооружений для присоединения к системам водоснабжения и канализации при их круглосуточном действии полным сечением и скорости движения воды 1,2 метра в секунду в течение 24ч. в сутки в следующих случаях:

- присоединения к сетям водопровода и канализации МКЖД без разрешительной документации, либо с нарушением технических условий;
- пользования системами водоснабжения и канализации при отсутствии договора, а также в случае нарушении условий договора и требований Правил;
- отсутствия или повреждения прибора учета или пломб на нем, пломб на задвижках обводных линий и негерметичном закрытии задвижек обводных линий, а также за неучтённое время при несовпадении показаний часов наработки средств измерений с питанием от внешнего источника электроэнергии с фактическим (реальным) периодом пользования услугами;
- обнаружения самовольно возведенных устройств и сооружений для присоединения к водопроводным и канализационным сетям и устройствам МКЖД;
- необеспечения Собственником доступа представителям Управляющей организации и (или) Исполнителя (Водоканал) к средствам измерений и непредоставления журнала учета показаний;
- непредоставление показаний приборов учета, свыше 2-х расчетных периодов.

Нарушения, допущенные Собственником, оформляются двухсторонним актом представителей Управляющей организации и Собственника в двух экземплярах - один для Собственника, другой для Управляющей организации. Акт считается действительным и при отказе Собственника от подписи, о чем в акте делается соответствующая запись. На основании Акта Управляющая организация производит расчет количества питьевой воды и сточных вод, подлежащей оплате и отражает их в счете на оплату ЖКХ-услуг.

5.1.5. Указанный в п.5.1.4. порядок расчётов применяется к Собственнику со дня выписки последнего счёта до момента ликвидации нарушений, повлекших применение этого порядка.

5.1.6. Оборудование и эксплуатацию подвальных, полуподвальных помещений Собственник обязан производить в соответствии с п.п.9.7.,17.10.,17.27.,17.31. СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», в подвальных и полуподвальных помещениях, где хранятся материальные ценности, Собственник обязан иметь гидрозатворы.

5.1.7. Управляющая организация имеет право, предварительно предупредив Собственника (не менее чем за 5 дней), прекратить полностью или частично подачу питьевой воды и/или прием сточных вод в случаях: невыполнения технических условий, неудовлетворительного технического состояния водопроводных и/или канализационных сетей, устройств и сооружений, находящихся в пользовании Собственника; недопуска Собственником должностного лица Управляющей организации и (или) Исполнителя (Водоканал) к осмотру водопроводных и/или канализационных сетей, устройств и сооружений на них для контроля и снятия показаний средств измерений, проведения натурных замеров и отбора проб сточных вод, установки пломб, и выполнения других видов работ; неоплаты Собственником, полученной питьевой воды и/или сброшенных сточных вод свыше 2-х расчетных периодов; самовольного пользования Собственником системами водоснабжения и/или канализации МКЖД, проведения Управляющей организацией и (или) Исполнителем (Водоканал) планово-предупредительных ремонтов и работ по обслуживанию водопроводных и/или канализационных сетей и устройств МКЖД и сетей Исполнителя (Водоканал).

5.1.8. Управляющая организация имеет право прекратить отпуск питьевой воды и прием сточных вод без предварительного уведомления Собственника в случаях: прекращения энергоснабжения МКЖД; возникновения крупных аварий на сетях МКЖД или сетях Исполнителя (Водоканал); самовольного присоединения Собственником к сетям МКЖД.

5.1.9. Учет объемов питьевой воды, использованной Собственником, а также объемов сточных вод, принимаемых от Собственников, производит Управляющая организация.

5.1.10. К настоящему договору прилагается следующая техническая документация:

- Приложение 1 Перечень объектов субабонента;
- Приложение 2 Нормативное водопотребление и водоотведение для подбора калибра прибора учета;
- Приложение 3 Границы эксплуатационной ответственности по водопроводу и по канализации;
- Приложение 4 Границы балансовой принадлежности по водопроводу и по канализации;
- Приложение 5 Схема подключения к наружным тепловым сетям;
- Приложение 5(1) Схема подключения к наружным сетям водоснабжения и канализации;
- Приложение 6 Схема внутреннего теплоснабжения;
- Приложение 6(1) Схема внутреннего водоснабжения;
- Приложение 7 Нормативный расход горячей воды в средние сутки при температуре 55 °С;
- Приложение 8 Определение количества теплоты на отопление;
- Приложение 9 Определение количества теплоты на подогрев воды для горячего водоснабжения.

5.2. Электроснабжение:

5.2.1. Фактическое потребление электрической энергии за расчетный период определяется по электрическому счетчику:

Электрический счетчик	Модель:	U=	V	I=	A	Класс точности:
	Номер:	Год выпуска:				
	Показания:	кВтч на «__» 20__ года				
Трансформатор тока	Параметры:	Класс точности: 1			Коэффициент трансформации:	

5.2.2. К настоящему договору прилагается следующая техническая документация:

- Приложение 15 Разрешённая к использованию нагрузка от электросетей МКЖД;
- Приложение 10. Перечень мест установки электросчётчиков, по которым производится расчёт за отпущенную электроэнергию;
- Приложение 13 Акт разграничения балансовой принадлежности (прав собственности) электросетей и эксплуатационной ответственности сторон;
- Приложение 14 Оперативное соглашение (эксплуатационная инструкция), устанавливающая порядок эксплуатационных электроустановок, имеющих непосредственную связь с управляющей организацией на границе балансовой принадлежности (собственности);
- Приложение 12 Однолинейная схема электроснабжения;
- Приложение 11 Акт на определение расхода электрической энергии собственникам (двухсторонний акт нагрузки).

5.2.3. Собственник осуществляет замену приборов учета расхода электроэнергии, замену трансформаторов тока только при наличии согласия Управляющей организации и обязательном составлении 3-х стороннего акта с представителями Управляющей организации и Исполнителя (Татэнергообьт);

5.2.4. Собственник обеспечивает исправное техническое состояние и безопасность эксплуатируемых электросетей, оборудования и приборов учета, проводит необходимые замеры, испытания и поверки в соответствии с установленной периодичностью;

5.2.5. В случае несвоевременного сообщения Собственником показаний расчетных приборов учета Управляющей организации в течении одного расчетного периода и (или) ремонте прибора учета (но не более 30 дней), расчет производится по среднесуточному расходу электрической энергии за предыдущий месяц с возможностью последующего перерасчета. При задержке в передаче показаний более одного расчетного периода, расход электрической энергии определяется по разрешенной мощности Собственника указанной в Приложении 15 к договору и режиму его работы в соответствии с Актом, указанным в Приложении 11 к договору до сообщения показаний приборов расчетного учета без последующего перерасчета. Показания приборов учета, переданные с задержкой более одного расчетного периода принимаются за начальные показания;

5.2.6. В случае неисправности или утраты расчетного прибора учёта и сообщения собственником об этом в управляющее предприятие в срок до 15 числа месяца, в котором выявлена неисправность или утрата, количество отпущенной собственнику электроэнергии определяется исходя из разрешённой мощности указанной в Приложении 15 к договору и режимом работы электроустановки собственника в соответствии с Приложением 11 к договору до восстановления расчетного учёта.

Нарушения, допущенные Собственником, оформляются двухсторонним актом представителей Управляющей организации и Собственника в двух экземплярах - один для Собственника, другой для Управляющей организации. Акт считается действительным и при отказе Собственника от подписи, о чем в акте делается соответствующая запись. На основании Акта Управляющая организация производит расчет количества электрической энергии, подлежащей оплате и отражает их в счете на оплату ЖКХ-услуг.

5.2.7. В случаях выявления у собственника:

- самовольного присоединения электроприёмников помимо расчетных приборов учёта;
- нарушения в схемах подключений узлов учёта;
- искажений данных о фактическом потреблении электроэнергии;
- истечения сроков госповерки прибора учёта;
- неисправности или утраты расчетного прибора учёта (если собственник не сообщил в управляющую организацию о его неисправности или утрате до 15 числа месяца, в котором выявлена неисправность (утрата) прибора учёта);

Количество отпущенной собственнику электроэнергии будет определяться на основании Акта безучётного потребления исходя из присоединённой мощности электроустановки, указанный в Приложении 15 к договору и режиму работы электроустановки собственника 24 часа в сутки за весь период, истёкший с даты предыдущей контрольной проверки технического состояния расчетного учёта или замены приборов учёта, но не более, чем за 6 месяцев, и до восстановления расчетного учёта.

Указанные нарушения оформляются двусторонним Актом безучётного потребления представителем управляющей организации и собственником в двух экземплярах.

Нарушения, допущенные Собственником, оформляются двухсторонним актом представителей Управляющей организации и Собственника в двух экземплярах - один для Собственника, другой для Управляющей организации. Акт считается действительным и при отказе Собственника от подписи, о чем в акте делается соответствующая запись. На основании Акта Управляющая организация производит расчет количества электрической энергии, подлежащей оплате и отражает их в счете на оплату ЖКХ-услуг

5.2.8. Управляющая организация вправе прекратить или ограничить электроснабжение нежилого помещения Собственника без изменения (расторжения) настоящего Договора после уведомления Собственника (не менее чем за 5 дней) в следующих случаях:

- неисполнение /ненадлежащее исполнение Собственником обязательств по оплате электрической энергии свыше 2-х расчетных периодов;
- недопуска Собственником должностного лица Управляющей организации и (или) Исполнителя (Татэнергообьт) к осмотру электроустановок для контрольного снятия показаний приборов учёта;
- указанных в п.5.2.7. Настоящего договора;
- проведения Управляющей организацией и (или) Исполнителем (Татэнергообьт) планово-предупредительных ремонтов и работ по обслуживанию электрических сетей и устройств МКЖД и сетей Исполнителя (Татэнергообьт);
- невыполнении требований указанных в п.3.1.15 настоящего договора.

5.2.9. Возобновление подачи электрической энергии осуществляется после устранения Собственником указанного в уведомлении нарушения и оплаты затрат, понесенных Управляющей организацией на отключение и подключение электрической энергии Собственнику.

5.2.10. Управляющая организация имеет право прекратить электроснабжение без предварительного уведомления Собственника в случаях: возникновения крупных аварий на сетях МКЖД или сетях Исполнителя (Татэнергообьт); самовольного присоединения Собственником к сетям МКЖД.

6. Стоимость услуг (работ) и порядок расчетов сторон

6.1. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти

субъектов Российской Федерации (РТ), органами местного самоуправления (ИК МО г.Казань) в порядке, установленном федеральным законом и ежегодно изменяется. Изменение тарифов не требует перезаключения настоящего договора.

6.2. Размер платы за жилищные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным решением общего собрания собственников МКЖД либо, при отсутствии такого решения, органом местного самоуправления (ИК МО г.Казань) исходя из площади занимаемого нежилого помещения и ежегодно изменяется. Изменение тарифов не требует перезаключения настоящего договора.

6.3. Вознаграждение Управляющей организации по управлению многоквартирным домом (управление) устанавливается решением общего собрания собственников МКЖД либо, при отсутствии такого решения, органом местного самоуправления (ИК МО г.Казань) и ежегодно изменяется. Изменение тарифов не требует перезаключения настоящего договора.

6.4. Управляющая организация ежемесячно в срок до 10 числа месяца следующего за истекшим выставляет Собственнику счет на оплату ЖКХ-услуг и акт выполненных работ (услуг). Собственник возвращает Управляющей организации один экземпляр подписанного акта выполненных работ (услуг) в течении 5 дней с момента его получения. При невозврате Собственником подписанного акта и отсутствии мотивированных возражений, услуги считаются выполненными Управляющей организацией в полном объеме, а акт подписанным.

6.5. Оплата услуг по настоящему договору производится Собственником путем уплаты денежных средств на расчетный счет Управляющей организации (либо ее агента – расчетный центр) не позднее 20 числа месяца следующего за истекшим.

6.6. Сумма производимых по настоящему договору платежей, недостаточная для погашения всех денежных обязательств Собственника по договору, независимо от назначения платежа, погашает прежде всего издержки Управляющей организации по получению исполнения (в том числе затраты на отключение и включение подачи коммунальных услуг Собственнику), затем задолженность по решениям судов, оплате пени, оплате договорной неустойки, обеспечивающей исполнение обязательства по соблюдению порядка использования жилищно-коммунальными услугами, затем – реальный ущерб, а в оставшейся части - основную сумму долга. В случае если сумма произведённого Собственником платежа превышает сумму всех платежей, подлежащих уплате Собственником, и у Собственника отсутствует задолженность по исполнению денежных обязательств по настоящему договору, сумма переплаты засчитывается в счёт предстоящих платежей по настоящему договору.

6.7. Ориентировочно сумма по настоящему договору составляет:

(сумма прописью)

с учётом тарифов, действующих на момент заключения договора, в соответствии с приложением №16. Сумма договора корректируется Управляющей организацией в зависимости от фактического потребления коммунальных услуг Собственником, изменения тарифов, а также при переходе на расчёты в соответствии с п.п.5.1.4., 5.2.6., 5.2.7. договора без дополнительного согласования и оформления сторонами.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, сторона, нарушившая обязательство, обязана возместить другой стороне причиненный этим реальный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае несоблюдения порядка, предусмотренного п.п. 3.1.7., 3.1.9.-3.1.14 настоящего договора, Собственник выплачивает Управляющей организации договорную неустойку в размере 5 МРОТ (устанавливаемых для штрафных санкций).

7.3. Управляющая организация не несет ответственность перед Собственником за снижение качества жилищно-коммунальных услуг, произошедшие по причине ненадлежащего технического состояния сетей Собственника внутри нежилого помещения, отсутствия профилактического обслуживания и ремонта нежилого помещения Собственника, отсутствие должных параметров коммунальных услуги полученных от Исполнителя (Водоканал, Татэнергосбыт).

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

- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

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

7.5. Собственник нежилого помещения несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилищно- коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с _____ года и действует до _____ г.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается ежегодно продленным на один календарный год.

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Стороны имеют право по взаимному согласию сторон досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе Управляющей организации при нарушении Собственником нежилого помещения принятых на себя обязательств с обязательным уведомлением об этом Собственника не позже чем за 1 месяц.;

- по инициативе Собственника в связи с отчуждением нежилого помещения новому собственнику (для арендатора - в связи с расторжением (истечением срока действия) договора аренды нежилого помещения) с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации не позже чем за 1 месяц. При этом Собственник обязан произвести полную сверку и расчет за жилищно-коммунальные услуги с Управляющей организацией;

- по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей либо переизбрания способа управления МКЖД с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц.

10. Разрешение споров

10.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон, спор рассматривается в установленном действующим законодательством судебном порядке.

11. Дополнительные условия

11.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ, РТ, органа местного самоуправления.

11.2. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

11.3. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящиеся у каждой из Сторон и один экземпляр у оператора расчетного центра.

12. Юридические адреса и подписи сторон

Управляющая организация
ООО «УК «Уютный дом»

420126, г.Казань, ул.Четаева, 17

тел. __5561419, __5233322

_____ М.А. Нуриев

Собственник

Адрес

ИНН

р/с _____

банк _____

к/с _____

тел.

_____ (_____)

1.Тарифы и ориентировочные объемы на коммунальные услуги по состоянию на 01.01.2011г.:

1.1. Водоснабжение (отпуск питьевой воды)

Ориентировочный расход воды в месяц _____ куб.м.
Тариф _____ 14,69 _____ руб./куб.м.
Итого ориентировочная сумма _____ руб. в месяц.

1.2. Канализование (прием сточных вод)

Ориентировочное количество стоков в месяц _____ куб.м.
Тариф _____ 11,20 _____ руб./куб.м.
Итого ориентировочная сумма _____ руб. в месяц.

1.3. Электроснабжение

Ориентировочный расход электрической энергии в месяц _____ кВт.
Установленная мощность _____ кВт.
Тариф _____ руб./кВт.
Итого ориентировочная сумма _____ руб. в месяц.

2.Тарифы на жилищные услуги (текущее содержание и ремонт общего имущества МКЖД) по состоянию на 01.01.2011г.:

2.1. Текущий ремонт жилого здания (общедомовое имущество)

Площадь нежилого помещения _____ кв.м.
Тариф _____ 2,43 _____ руб./кв.м.
Итого сумма _____ руб. в месяц.

2.2. Текущий ремонт внутридомовых санитарно-технических сетей (общедомовое имущество)

Площадь нежилого помещения _____ кв.м.
Тариф _____ 1,95 _____ руб./кв.м.
Итого сумма _____ руб. в месяц.

2.3. Текущий ремонт внутридомовых сетей отопления (общедомовое имущество)

Площадь нежилого помещения _____ кв.м.
Тариф _____ 1,40 _____ руб./кв.м.
Итого сумма _____ руб. в месяц.

2.4. Текущий ремонт внутридомовых сетей электроснабжения (общедомовое имущество)

Площадь нежилого помещения _____ кв.м.
Тариф _____ 0,82 _____ руб./кв.м.
Итого сумма _____ руб. в месяц.

2.5. Уборка придомовой территории.

Площадь нежилого помещения _____ кв.м.
Тариф _____ 2,57 _____ руб./кв.м.
Итого сумма _____ руб. в месяц.

2.6. Капитальный ремонт.

Площадь нежилого помещения _____ кв.м.
Тариф _____ 5,00 _____ руб./кв.м.
Итого сумма _____ руб. в месяц.

2.7. Дератизация мест общего пользования.

Площадь нежилого помещения _____ кв.м.
Тариф _____ 0,15 _____ руб./кв.м.
Итого сумма _____ руб. в месяц.

2.8. Расходы по содержанию МКЖД (многоквартирного жилого дома)

Площадь нежилого помещения _____ кв.м.
Тариф _____ 2,80 _____ руб./кв.м.
Итого сумма _____ руб. в месяц.

3.Управление домом (вознаграждение УК) по состоянию на 01.01.2011г.:

Площадь нежилого помещения _____ кв.м.
Тариф _____ 2,38 _____ руб./кв.м.
Итого сумма _____ руб. в месяц.

Сумма по настоящему договору составляет: _____ руб. в месяц. (ориентировочно)

Управляющая организация
ООО «УК «Уютный дом»

Собственник

_____ М.А. Нуриев

Дополнительное соглашение №1
к договору управления
с собственником нежилого помещения
многоквартирного дома

г.Казань

« _____ » _____ 2010г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Уютный дом», именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» в лице генерального директора Нуриева Марата Абдулхаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
именуемый в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Дополнить пункт 2.4. договора следующим абзацем:
«-горячее водоснабжение и отопление»
2. Дополнить пункт 3.1.14. договора следующим абзацем:
«- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению;
-не устанавливать дополнительные секции приборов отопления»
3. Дополнить раздел 5 договора пунктом 5.3. следующего содержания:
«5.3. Теплоснабжение (отопление и горячее водоснабжение):
5.3.1. Коммунальной услугой теплоснабжения по настоящему договору является тепловая энергия, а также теплоноситель, невозвращенный Собственником на источник теплоты. Теплоносителем по настоящему договору выступает горячая вода, получаемая из специально подготовленной химически очищенной воды. Количество невозвращенного Собственником теплоносителя определяется как разность между количеством поступившей Собственнику горячей воды и вернувшегося на источник теплоты от него теплоносителя.
5.3.2. Количество ежемесячно необходимой Собственнику тепловой энергии измеряется в гигакалориях, теплоноситель - в тоннах. Условие о количестве тепловой энергии устанавливается в Приложениях № 8,9 к настоящему договору.
5.3.3. Теплоснабжение по настоящему договору осуществляется по закрытой/открытой схеме теплоснабжения (ненужное зачеркнуть).
5.3.4. Перед началом отопительного сезона системы теплоснабжения Собственника должны быть приведены в готовность к эксплуатации. Пуск систем теплоснабжения производится по согласованному сторонами графику, в который включаются объекты Собственника, имеющие «Акт готовности к эксплуатации систем отопления и горячего водоснабжения». Включение Собственником теплоснабжения без согласованного графика считается самовольным.
5.3.5. Перед началом запуска тепла Собственник за свой счет производит заполнение теплоносителем собственных тепловых сетей нежилого помещения.
5.3.6. Учет количества полученной Собственником тепловой энергии производится по показаниям средств измерений (прибора учета), указанном в приложении № 1. В случае несвоевременного представления Собственником показаний расчетных приборов учета, расчет производится по суммарной договорной нагрузке, согласно приложениям № 8,9, исходя из 24 часов работы тепло установок Собственника в сутки, без последующего перерасчета.
5.3.7. При отсутствии приборов учета, расчет количества потребляемой тепловой энергии производится на основании методики, приложениям № 8,9 к настоящему договору.
5.3.8. При несвоевременном сообщении Собственником о нарушениях режима и условий работы узла учёта энергии и не устранении этих нарушений, а также о выходе узла учета из строя, выявлении нарушений в работе узла учета, с момента последней проверки расчет потребленной энергии производится в соответствии с пунктом 5.3.7. настоящего Договора.
5.3.9. При выводе в ремонт приборов учета на срок до 15 суток, теплоснабжение за каждые сутки определяется исходя из среднесуточного потребления за последние трое суток, с корректировкой по фактической температуре наружного воздуха на период перерасчета.
5.3.10. Тепловые потери на участке от границы раздела эксплуатационной ответственности до узла учета тепловой установки Собственника определяются в соответствии с Приложением № 8;
Тепловые потери от границ раздела до приборов учета Собственника оплачиваются как потребленная энергия.
При установке расчетных приборов учета не на границе балансовой принадлежности теплосети, количество учтенной ими энергии увеличивается на величину потерь в тепलोводе от места установки приборов учета до границы балансовой принадлежности.
5.3.11. При заполнении теплофикационной водой тепловых сетей и систем МКЖД, а также при утечке воды из систем Собственник обязан возместить расходы Управляющей организации и Исполнителя (Татэнергосбыт) путем возмещения стоимости затрат по приобретению воды и ее химподготовке в ОАО «Генерирующая Компания». Возмещение производится Собственником по отдельному счету и акту Управляющей организации
5.3.12. Управляющая организация вправе прекратить или ограничить подачу тепловой энергии и теплоносителя Собственнику без изменения (расторжения) настоящего Договора после уведомления Собственника (не менее чем за 5

дней) следующих случаях: неисполнение /ненадлежащее исполнение Собственником обязательств по оплате тепловой энергии свыше 2-х расчетных периодов, нарушение схем учета энергии, недопуска Собственником должностного лица Управляющей организации и (или) Исполнителя (Татэнергосбыт) к осмотру тепловых сетей, устройств и сооружений на них для контроля и снятия показаний средств измерений, срыва пломб, проведения Управляющей организацией и (или) Исполнителем (Татэнергосбыт) планово-предупредительных ремонтов и работ по обслуживанию тепловых сетей и устройств МКЖД и сетей Исполнителя (Татэнергосбыт).

5.3.13. Возобновление подачи тепловой энергии осуществляется после устранения Собственником указанного в уведомлении нарушения и оплаты затрат, понесенных Управляющей организацией на отключение и подключение тепловой энергии Собственнику.

5.3.14. Управляющая организация имеет право прекратить теплоснабжение без предварительного уведомления Собственника в случаях: возникновения крупных аварий на сетях МКЖД или сетях Исполнителя (Татэнергосбыт, КТК); самовольного присоединения Собственником к сетям МКЖД.»

5.3.15. Тарифы и ориентировочные объемы на тепловую энергию на 2010г.:

Отопление _____ Гкал.
Ориентировочный расход в месяц _____ Гкал.
Тариф _____ руб./Гкал.
Итого ориентировочная сумма _____ руб. в месяц.
Подпитка _____ Гкал.
Тариф _____ руб./Гкал.
Итого ориентировочная сумма _____ руб. в месяц.

Горячее водоснабжение _____ Гкал.
Ориентировочный расход в месяц _____ Гкал.
Тариф _____ руб./Гкал.
Итого ориентировочная сумма _____ руб. в месяц.

Управляющая организация
ООО «УК «Уютный дом»

420126, г.Казань, ул.Четаева, 17
ИНН 1657058062 КПП 165701001
р/с 40702810500000001829
АКБ «СПУРТ» (ОАО) г.Казань
к/с 30101810400000000858

_____ М.А. Нуриев

Собственник

Адрес _____
ИНН _____
Р/с _____
банк _____
к/сч _____

_____ (_____)