

ДОГОВОР № ____
на поставку коммунального ресурса при использовании и содержании общего имущества многоквартирных домов

Ленинградская область

г. _____

« ____ » _____ 20__ года

Акционерное общество «Ленинградская областная тепло - энергетическая компания» (сокращенное наименование АО «ЛОТЭК»), именуемое в дальнейшем «Ресурсоснабжающая организация», в лице _____, действующего на основании доверенности № _____ от « ____ » _____ 20__ года, с одной стороны, и

_____ (сокращенное наименование _____), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор на поставку коммунального ресурса при использовании и содержании общего имущества многоквартирных домов (далее – Договор) о нижеследующем:

Основные положения

Основные понятия и терминология настоящего Договора установлены в соответствии с «Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (далее – Правила № 124), и «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

Кроме того, в настоящем Договоре приняты следующие термины и определения:

Объект Исполнителя – многоквартирный жилой дом, находящийся под управлением Исполнителя.

Теплоноситель – вода в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), которая используется для теплоснабжения и для горячего водоснабжения.

Внутридомовые инженерные системы – являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования.

Исполнитель – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на которых возложена обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставляющие потребителю коммунальные услуги в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

Коммунальный ресурс – горячая вода, потребляемая при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, тепловая энергия (для закрытых систем горячего водоснабжения), используемая в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на общедомовые нужды.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании жилым помещением в многоквартирном жилом доме, указанном в Приложении

№ 1 (Перечень и характеристики домов, в отношении которых Исполнитель осуществляет содержание общего имущества) к настоящему Договору, потребляющее коммунальную услугу.

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений Ресурсоснабжающей организации, предназначенных для подачи тепловой энергии к внутридомовой инженерной системе.

При исполнении настоящего Договора по всем вопросам, не оговоренным настоящим Договором, Стороны руководствуются жилищным законодательством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами № 124, Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», «Правилами организации теплоснабжения в Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808, Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», иными действующими нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с поставкой коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1. Предмет Договора

1.1. Ресурсоснабжающая организация обязуется обеспечивать подачу Исполнителю через присоединенную сеть до точки поставки, которая располагается на границе раздела централизованных сетей Ресурсоснабжающей организации, предназначенных для подачи Коммунального ресурса к внутридомовым инженерным системам, являющимся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, Коммунальный ресурс, потребляемый при использовании и содержании общего имущества многоквартирных домов (далее – МКД), находящихся под управлением Исполнителя, а Исполнитель обязуется принять и оплатить Коммунальный ресурс, потребляемый при использовании и содержании общего имущества МКД, находящихся под управлением Исполнителя или при возложении обязанности по содержанию общего имущества, в объемах, сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а также обеспечивать безопасную эксплуатацию и исправность внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется потребление Коммунального ресурса, исправность используемых приборов и оборудования, соблюдать режим потребления коммунального ресурса.

1.2. Порядок определения объемов Коммунального ресурса, потребляемого при использовании общего имущества многоквартирных домов за расчетный период, определяется в соответствии с действующим законодательством. Отпуск Коммунального ресурса производится на границе раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон (Приложение № 3 к настоящему Договору).

Границей раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон (или точкой поставки), по общему правилу является граница раздела внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в МКД, или общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома и которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунального ресурса к внутридомовым инженерным системам, то есть – внешняя граница стены многоквартирного дома, за исключением случаев наличия на балансе Исполнителя внешней тепловой сети примыкания и случаев прохождения транзитных трубопроводов

Ресурсоснабжающей организации по подвалам МКД, находящихся под управлением Исполнителя.

Точка поставки определена в Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон, являющемся Приложением № 3 к настоящему Договору.

1.3. Датой начала поставки Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержания общего имущества МКД (далее по тексту – Коммунальный ресурс), является _____ 20__ года.

1.4. Ориентировочный объем поставки Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержания общего имущества, на календарный год согласован сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору (Договорные объемы Коммунального ресурса, потребляемого в целях содержания общего имущества многоквартирных домов).

2. Качество Коммунального ресурса

2.1. Качество Коммунального ресурса, поставляемого Ресурсоснабжающей организацией, должно позволять Исполнителю надлежащим образом осуществлять содержание общего имущества МКД в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг, и соответствовать условиям подключения (техническим условиям присоединения) внутридомовых инженерных систем к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

2.2. Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество поставляемого ресурса до границы эксплуатационной ответственности, определенной в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Ресурсоснабжающая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять поставку Коммунального ресурса в количестве (объеме), позволяющем Исполнителю надлежащим образом осуществлять свои обязанности по содержанию общего имущества МКД, и с качеством, показатели которых установлены законодательством Российской Федерации, при наличии в многоквартирных домах Исполнителя отвечающего установленным техническим требованиям оборудования, а также при выполнении обязательств по оплате потребленного коммунального ресурса (горячей воды).

3.1.2. Обеспечить поставку коммунального ресурса до места, указанного в Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон (Приложение № 3 к настоящему Договору).

3.1.3. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать техническое обслуживание централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунального ресурса к внутридомовым инженерным системам.

3.1.4. Обеспечить качество Коммунального ресурса в точке поставки в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.5. Принимать участие в комиссионных проверках по фактам несоблюдения режимов поставки Коммунального ресурса, потребляемой при использовании и содержании общего имущества МКД, Исполнителю с составлением соответствующих актов.

3.1.6. Уведомлять Исполнителя о начале и продолжительности перерывов подачи Коммунального ресурса:

- не менее, чем за 10 (десять) рабочих дней – при проведении плановых испытаний и ремонтных работ, письмом, телефонограммой, электронной почтой или иными способами;

- не менее, чем за 12 часов – при проведении внеплановых ремонтов, сроки проведения которых могут быть предусмотрены заранее;

- немедленно после ограничения или прекращения подачи Коммунального ресурса – в случае аварийной ситуации.

Начало и продолжительность плановых испытаний и ремонтных работ определяются графиком, согласованным с органом местного самоуправления.

3.1.7. Ежемесячно в срок до 20 числа, следующего за расчетным месяцем, передавать Акт выполненных работ, а также комплект документов для оплаты Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества многоквартирных домов за расчетный период, в офисе Ресурсоснабжающей организации, расположенном по адресу: _____, уполномоченному представителю Исполнителя для подписания, который в срок до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным, обязан подписать Акт уполномоченным лицом и поставить печать или сообщить Ресурсоснабжающей организации письменно (факсом, телефонограммой, телеграммой) о наличии разногласий (мотивированное письменное возражение).

3.1.8. Предоставлять Исполнителю всю необходимую информацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

3.1.9. Предупреждать Исполнителя о прекращении (ограничении) подачи Коммунального ресурса в порядке и случаях, предусмотренных законодательством РФ.

3.1.10. Согласовывать Исполнителю сроки и продолжительность отключений, ограничений подачи Коммунального ресурса для проведения плановых и аварийных работ по ремонту теплопотребляющих установок и тепловых сетей Исполнителя.

3.1.11. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно принимать показания такого прибора учета от Исполнителя, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.2. Ресурсоснабжающая организация имеет право:

3.2.1. Требовать от Исполнителя оплаты фактического объема Коммунального ресурса, потребленного при использовании и содержании общего имущества МКД, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. Требовать от Исполнителя совершения действий, направленных на приостановление или ограничение режима потребления Коммунального ресурса в отношении Потребителей, которые не исполняют или ненадлежащим образом исполняют обязательства по оплате услуг, в том числе потребляемых в жилых и нежилых помещениях.

3.2.3. Требовать и получать от Исполнителя данные о показаниях общедомовых приборов учета потребления Коммунального ресурса, установленных в МКД и индивидуальных (квартирных) приборов учета (или) иной информации, используемой для определения достоверного фактического объема Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества МКД за расчетный период.

3.2.4. Осуществлять контроль соблюдения Исполнителем условий настоящего Договора, в том числе технического состояния систем горячего водоснабжения, величины потребления Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества МКД, а также требовать исполнения Исполнителем условий настоящего Договора.

3.2.5. Для принятия неотложных мер по предупреждению или ликвидации аварии ограничивать или прекращать подачу Коммунального ресурса без согласования и без

соответствующего предупреждения Исполнителя, с последующим немедленным сообщением ему о причинах отключения.

3.2.6. Вводить ограничения и отключения Коммунального ресурса при возникновении аварийного дефицита тепловой энергии и мощности и (или) дефицита исходной воды, а также невозможности соблюдения технологических режимов в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, террористические акты, воздействие внешних источников и т.д.), а также, в случаях выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Потребителей к сетям Ресурсоснабжающей организации.

3.2.7. Направлять своих представителей, с целью осуществления проверки и обследования систем горячего водоснабжения и узлов учета Исполнителя с составлением двустороннего акта.

3.2.8. Осуществлять проверку показаний приборов учета, установленных у Исполнителя.

Исполнитель обязан обеспечить доступ Ресурсоснабжающей организации к приборам учета.

3.2.9. Информировать потребителей о состоянии расчетов Исполнителя за коммунальный ресурс по настоящему Договору (о размере задолженности Исполнителя за Коммунальный ресурс, потребляемый при использовании и содержании общего имущества МКД по настоящему Договору), но не чаще 1 раза в месяц.

3.2.10. Участвовать в проверках достоверности предоставленных собственниками и (или) пользователями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) проверки их состояния,

3.2.11. Проводить проверку полноты и (или) достоверности сведений, предоставляемых Исполнителем в соответствии с настоящим Договором.

3.2.12. Требовать от Исполнителя доступа к внутридомовой инженерной системе с целью обслуживания централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, находящихся в пределах границы эксплуатационной ответственности и (или) балансовой принадлежности Ресурсоснабжающей организации.

3.2.13. Приостановить и (или) ограничить подачу Коммунального ресурса в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

3.2.13.1. В случае неоплаты Исполнителем Коммунального ресурса, при условии обязательного письменного предупреждения Исполнителя:

– при возникновении у Исполнителя задолженности по оплате коммунальных ресурсов, в том числе в случае нарушения сроков оплаты Коммунального ресурса в размере, превышающем размер платы за более чем один период платежа, установленный настоящим Договором, Ресурсоснабжающая организация вправе предупредить Исполнителя в письменной форме о возможности введения ограничения подачи Коммунального ресурса для целей содержания общего имущества собственников МКД в случае неоплаты задолженности за поставленные коммунальные ресурсы до истечения второго (следующего) периода платежа. Обязанность по уведомлению собственников и пользователей помещений в МКД о возможном введении ограничения возлагается на Исполнителя;

– при задержке платежей сверх установленного предупреждением срока Ресурсоснабжающая организация вправе ввести ограничение подачи Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в МКД, письменно известив об этом Исполнителя за сутки до введения указанного ограничения.

В настоящем пункте под ограничением подачи Коммунального ресурса понимается сокращение подаваемого объема теплоносителя и (или) снижение температуры.

Возобновление подачи Коммунального ресурса осуществляется после погашения задолженности или по соглашению Сторон при представлении соответствующих гарантий платежа. Оплате также подлежат расходы, понесенные Ресурсоснабжающей организацией

в связи с ограничением и возобновлением подачи Коммунального ресурса. После возобновления подачи Коммунального ресурса Ресурсоснабжающая организация не обязана поставлять Исполнителю количество Коммунального ресурса, не поставленное в результате введения ограничения подачи.

3.2.13.2. Для проведения плановых работ по ремонту оборудования (сетей ГВС) Ресурсоснабжающей организации, Ресурсоснабжающая организация за 10 (десять) рабочих дней до начала ремонтных работ предупреждает Исполнителя о прекращении подачи Коммунального ресурса.

3.2.13.3. Для проведения внеплановых ремонтов Ресурсоснабжающая организация предупреждает Исполнителя о прекращении подачи Коммунального ресурса за 12 часов до начала ремонта.

3.2.13.4. В случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии при условии немедленного уведомления Исполнителя о введении ограничения.

3.2.14. Осуществлять иные права, предоставленные Ресурсоснабжающей организацией по настоящему Договору и (или) нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.3. Исполнитель обязан:

3.3.1. Исполнять условия настоящего Договора, в том числе оплачивать Ресурсоснабжающей организации фактический объем Коммунального ресурса, поставленного в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.2. Уведомлять Ресурсоснабжающую организацию не менее чем за 5 (пять) рабочих дней о сроках проведения проверки достоверности предоставленных собственниками и (или) пользователями помещений сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) проверки их состояния.

3.3.3. В случае наличия общедомовых приборов учета горячей воды соблюдать в течение всего срока действия настоящего Договора требования к эксплуатации указанных приборов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.4. Предоставить Ресурсоснабжающей организации возможность подключения коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии к автоматизированным информационно-измерительным системам учета ресурсов и передачи показаний приборов учета, а также оказать содействие в согласовании возможности подключения к таким системам индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета в случае, если установленные приборы учета позволяют осуществить их подключение к указанным системам.

3.3.5. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению Коммунального ресурса; поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в МКД, или общих тепловых сетей, которыми объединены жилые дома, и (или) иного оборудования, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Исполнителя, закрепленной за Исполнителем в Акте разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности Сторон (Приложение № 3 к настоящему Договору), производить техническое обслуживание, ремонт и испытание теплопотребляющих установок и сетей ГВС после согласования с Ресурсоснабжающей организацией объемов, сроков и графиков испытаний и ремонтов.

В течение 3 (трех) дней информировать Ресурсоснабжающую организацию о выявлении несанкционированного подключения к внутридомовым инженерным системам.

3.3.6. В случае отказа от исполнения настоящего Договора Исполнитель обязан проинформировать об этом Ресурсоснабжающую организацию не позднее 30 (тридцати) календарных дней до наступления указанного события и провести полный расчёт за коммунальный ресурс, потребляемый при использовании и содержании общего имущества МКД.

3.3.7. Не ухудшать качество Коммунального ресурса в части водно-химического режима.

3.3.8. Отключать свои системы горячего водоснабжения в сроки, согласованные с Ресурсоснабжающей организацией, для проведения ремонтных работ.

3.3.9. Обеспечить организацию коммерческого учета потребляемого Коммунального ресурса, проводить техническое обслуживание и поверку приборов учёта тепловой энергии в соответствии с требованиями законодательства.

3.3.10. Обеспечивать сохранность и работоспособность, в зоне его эксплуатационной ответственности, внутридомовых и наружных инженерных систем и оборудования, в том числе общедомовых приборов учета (Приложение № 5). При выявлении каких-либо нарушений в функционировании узлов (приборов) учета, принадлежащих Исполнителю, или их несоответствия требованиям действующего законодательства, незамедлительно направить Ресурсоснабжающей организации уведомление о неисправности прибора учета и схем коммерческого учета с указанием даты и времени составления соответствующего акта. В случае неявки представителя Ресурсоснабжающей организации Исполнитель самостоятельно составляет акт о неисправности прибора учета и незамедлительно направляет его Ресурсоснабжающей организации. Выполнять требование Ресурсоснабжающей организации по замене неисправных приборов учета, произвести их ремонт или замену.

3.3.11. Принимать меры, исключающие возможность затопления внутридомовых коммуникаций и объектов, которое может возникнуть из-за проникновения воды по теплофикационным каналам.

3.3.12. Обеспечить безопасность эксплуатации и исправность систем горячего водоснабжения, их соответствие установленным техническим требованиям, выданным техническим условиям и проектной документации, а также иметь приборы коммерческого учета горячей воды для расчетов с Ресурсоснабжающей организацией, соответствующие требованиям Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод, утвержденных законодательством Российской Федерации.

3.3.13. Уведомить в течение 3 (трех) рабочих дней Ресурсоснабжающую организацию об изменении места регистрации и (или) почтовых реквизитов для переписки, банковских реквизитов, а также наименования Исполнителя. При реорганизации либо при переходе прав управления жилищным фондом Исполнитель обязан произвести полный расчет за Коммунальный ресурс, потребляемый при использовании и содержании общего имущества МКД.

3.3.14. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета вести учет потребляемого Коммунального ресурса посредством ведения журнала учёта ежесуточных показаний приборов учёта Коммунального ресурса, отдельно отражая расход тепловой энергии в горячей воде и расход горячей воды. Ежемесячно снимать показания такого прибора учета и предоставлять Ресурсоснабжающей организации данные показаний коллективного (общедомового) прибора учета или иной информации, используемой для определения количества (объема) Коммунального ресурса, поданного Ресурсоснабжающей организацией, **в срок с ___ по ___ числа** расчетного месяца, посредством представления отчета о потреблении Коммунального ресурса за расчетный месяц, подписанного уполномоченным лицом Исполнителя, с нарочным в письменном виде с приложением посуточной распечатки в соответствии с согласованной Ресурсоснабжающей организацией проектной (рабочей) документацией на коммерческий узел учета тепловой энергии.

3.3.15. Предоставлять Ресурсоснабжающей организации ежемесячно, до 26 числа отчетного месяца, актуальную информацию о фактически зарегистрированных и (или) проживающих гражданах в помещениях МКД, а также справки о зарегистрированных и (или) фактически проживающих собственниках и нанимателях, информацию, связанную с прибытием (выбытием) жителей.

3.3.16. Обеспечить предоставление в Ресурсоснабжающую организацию протоколов (решений) общего собрания собственников помещений в МКД, которыми принимаются решения, касающиеся предмета настоящего Договора. Протокол предоставляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия такого решения.

3.3.17. Уведомлять Ресурсоснабжающую организацию не менее чем за 5 (пять) рабочих дней о сроках проведения проверки достоверности предоставленных собственниками и/или пользователями помещений сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и/или проверки их состояния. Ресурсоснабжающая организация вправе направлять своих представителей для участия в таких проверках.

3.3.18. При наличии задолженности по настоящему Договору предоставлять Ресурсоснабжающей организации в течение 10 (десяти) дней с момента запроса документацию, подтверждающую полноту принятых мер Исполнителем по погашению задолженности.

3.3.19. Предоставлять любому обратившемуся собственнику (пользователю) жилым и нежилым помещением или представителю такого собственника (пользователя) информацию о состоянии расчетов с Ресурсоснабжающей организацией по настоящему договору.

3.3.20. Осуществлять работу по выявлению жителей, фактически проживающих в квартирах без соответствующей регистрации, по аудиту потребления Коммунального ресурса, по проверке работоспособности индивидуальных приборов учета и корректности передаваемых показаний.

3.3.21. Производить допуск индивидуальных приборов учета горячей воды или тепловой энергии у собственников и нанимателей помещений в МКД с оформлением соответствующего акта допуска в соответствии с действующим законодательством.

3.3.22. Контролировать достоверность предоставленных Потребителями сведений о показаниях индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета и (или) проверки их состояния.

3.3.23. Обеспечивать беспрепятственный доступ в рабочее время суток работникам Ресурсоснабжающей организации к теплопотребляющим установкам и приборам учета в случае их установки, находящимся в ведении Исполнителя, за исключением аварийных ситуаций. В случае возникновения аварийных ситуаций Исполнитель обязан обеспечить доступ к теплопотребляющим установкам и приборам учета в случае их установки в любое время суток.

3.3.24. В случае отсутствия коллективных (общедомовых) приборов учета оборудовать МКД коллективным (общедомовым) прибором учета с учетом требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.3.25. Обеспечивать работоспособность и соблюдать требования к эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.26. Представлять в Ресурсоснабжающую организацию актуальные сведения о размерах площади каждого жилого и нежилого помещения в каждом МКД, а также об общей площади помещений в МКД, включая помещения, входящие в состав общего имущества в МКД, сведения о размерах площади жилых помещений, которые находятся в собственности, но в которых никто не зарегистрирован и размере площади помещений, которые отдаются в наем.

Сведения об изменении перечня МКД, находящихся под управлением Исполнителя, должны быть предоставлены в Ресурсоснабжающую организацию не позднее 7 (семи) дней со дня вступления в силу договора управления многоквартирным домом, но не ранее 10 (десяти) рабочих дней со дня принятия решения о выборе собственниками помещений МКД Исполнителя в качестве управляющей организации.

3.3.27. Соблюдать установленные режимы потребления Коммунального ресурса, осуществлять контроль качества поставляемого Коммунального ресурса и непрерывности его подачи на границе раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

3.3.28. Исполнитель несет ответственность, в том числе за действия собственников и пользователей помещений МКД, которые повлекли нарушение показателей качества Коммунального ресурса и объемов поставляемого Коммунального ресурса.

3.3.29. Совместно с представителями Ресурсоснабжающей организации участвовать в опломбировании спусковых кранов, арматуры, приборов учета, иного оборудования внутридомовых инженерных систем и сетей Исполнителя, обеспечивать сохранность установленных Ресурсоснабжающей организацией пломб, а их снятие производить только с разрешения Ресурсоснабжающей организации.

3.3.30. Выполнять мероприятия, исключающие затопление внутридомовых инженерных систем и объектов, в том числе подвальных и полуподвальных помещений, при этом Исполнитель несет риск ответственности за невыполнение таких мероприятий перед третьими лицами.

3.3.31. Не допускать в подвальных и полуподвальных помещениях объектов Исполнителя, в которых проходят транзитные трубопроводы Ресурсоснабжающей организации, нахождения людей и складирования материальных ценностей, возведения стен и перегородок, любой другой перепланировки помещений, препятствующих доступу к трубопроводам, без письменного разрешения Ресурсоснабжающей организации.

3.3.32. Соблюдать оперативно-диспетчерскую дисциплину, выполнять требования Ресурсоснабжающей организации по режимам потребления Коммунального ресурса, в том числе по ограничению, прекращению потребления Коммунального ресурса по основаниям, установленным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.32. Уведомлять и согласовывать с Ресурсоснабжающей организацией порядок прекращения подачи (потребления) Коммунального ресурса в связи с выводом оборудования в ремонт, планируемыми сносом многоквартирного жилого дома и т.д.

3.3.33. Предоставлять Ресурсоснабжающей организации ежемесячно, **не позднее ___ числа текущего месяца**, показания индивидуальных приборов учета при предоставлении таких показаний собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме Исполнителю.

3.3.34. Обеспечивать Ресурсоснабжающей организации доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме либо по соглашению с Ресурсоснабжающей организацией осуществлять приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

3.3.35. Компенсировать Ресурсоснабжающей организации в течение 10 рабочих дней со дня получения от нее соответствующего требования расходы, фактически понесенные Ресурсоснабжающей организацией вследствие изменения размера платы за коммунальные услуги по причине предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества.

3.4. Исполнитель имеет право:

3.4.1. Требовать от Ресурсоснабжающей организации поставки Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в МКД, необходимого качества и в количестве, позволяющем Исполнителю надлежащим образом осуществлять функции по содержанию общего имущества в МКД в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, и соответствующего условиям подключения (техническим условиям присоединения) внутридомовых инженерных систем к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

3.4.2. В случае поставки Коммунального ресурса ненадлежащего качества требовать снижения стоимости поставленного коммунального ресурса в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.3. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случае прекращения обязанности предоставлять Коммунальный ресурс, потребляемый при использовании и содержании общего имущества в МКД Потребителям, при условии полной оплаты Ресурсоснабжающей организации задолженности по настоящему Договору, а также исполнения иных договорных обязательств, в том числе обязательств, возникших вследствие применения мер дополнительной ответственности, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. Осуществлять иные права, предоставленные Исполнителю по настоящему Договору и (или) нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. Порядок определения количества (объема) Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества многоквартирных домов

4.1. Количество (объем) Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества МКД за расчетный период, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае возникновения отрицательного значения объема Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества МКД, определенного в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, объем Коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по настоящему Договору в отношении МКД за расчетный период (расчетный месяц), определяется в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

5. Порядок расчетов

5.1. Стоимость Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества МКД, рассчитывается по тарифам, установленным на соответствующий период уполномоченным органом власти в области государственного регулирования тарифов.

5.2. При вступлении в силу нормативно-правовых актов, изменяющих порядок определения стоимости Коммунального ресурса, а также принятии уполномоченным органом власти в области государственного регулирования тарифов решения об изменении действующего тарифа (тарифов) расчеты за Коммунальный ресурс будут производиться по стоимости, определенной на основании вновь принятых и вступивших в законную силу нормативно-правовых актов.

Изменение тарифов в период действия Договора не требует его переоформления. Решения ЛенРТК являются основанием для изменения Ресурсоснабжающей организацией тарифов в одностороннем порядке со дня, указанного в этих решениях.

Величины тарифов доводятся Ресурсоснабжающей организацией до Исполнителя письменно в виде приложения к очередному платежному документу (счету).

5.3. Стоимость Коммунального ресурса, необходимого для обеспечения предоставления коммунальной услуги пользователям нежилых помещений (включая подлежащий оплате этими лицами объем потребления коммунальной услуги, предоставленной на содержание общего имущества в МКД), рассчитывается исходя из тарифов для населения только в случае, если собственники нежилых помещений относятся к категории потребителей, приравненных к населению.

5.4. Стоимость Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества МКД за расчетный период, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.5. Расчетный период для оплаты Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества МКД, устанавливается равным календарному месяцу.

5.6. Расчет за потребленный Коммунальный ресурс в расчетном периоде осуществляется Исполнителем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Ресурсоснабжающей организации.

5.7. Оплата Исполнителем Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества МКД, производится до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом.

Датой оплаты потребленной Коммунального ресурса считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Ресурсоснабжающей организации.

5.8. Для своевременного произведения расчетов за Коммунальный ресурс, потребляемый при использовании и содержании общего имущества МКД, Ресурсоснабжающая организация ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным периодом, направляет в адрес Исполнителя счет-фактуру, счет и Акт выполненных работ за потребленный Коммунальный ресурс в расчетном периоде.

Исполнитель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней подписать Акт выполненных работ за потребленный Коммунальный ресурс в расчетном периоде и вернуть второй экземпляр Ресурсоснабжающей организации, либо предоставить мотивированный отказ от подписания Акта полностью или в части. В случае отказа от признания потребления указанного в Акте выполненных работ количества Коммунального ресурса в части, Исполнитель оплачивает в установленный настоящим Договором срок стоимость признаваемого количества потребленного Коммунального ресурса. Порядок оплаты оспариваемой части определяется соглашением Сторон, а в случае недостижения такого соглашения – в судебном порядке. В случае неполучения или не возврата Исполнителем Акта выполненных работ за потребленный Коммунальный ресурс в расчетном периоде в указанный срок такой акт считается согласованным Сторонами и не может быть оспоренным.

5.9. При оплате стоимости Коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества МКД, платежными поручениями Исполнитель указывает в назначении платежа: дату и номер настоящего Договора, дату и номер выставленного счета-фактуры, период, за который производится оплата. В случае ненадлежащего оформления платежного поручения, полученная сумма направляется на погашение долгов в порядке их календарной очередности, а при их отсутствии – в оплату плановых платежей Исполнителя в качестве аванса следующего расчетного периода.

5.10. Ресурсоснабжающая организация и Исполнитель ежеквартально проводят сверку взаиморасчетов за Коммунальный ресурс, потребленный при использовании и содержании общего имущества МКД, оформив ее актом, подписанным уполномоченными лицами Сторон.

Ресурсоснабжающая организация ежеквартально в срок до 25 числа месяца, следующего за последним месяцем сверяемого квартала, направляет акт сверки расчетов, подписанный со своей стороны, Исполнителю. Исполнитель обязан рассмотреть акт сверки, подписать его и вернуть подписанный со своей стороны акт сверки в срок до 30

числа того же месяца. В случае несогласия Исполнителя с актом сверки, Исполнитель обязан направить Ресурсоснабжающей организации в срок до 30 числа месяца, в котором был получен акт сверки, мотивированный отказ от подписания акта. В случае неполучения ответа в указанный срок, акт сверки является согласованным.

6. Ответственность Сторон за несоблюдение требований к параметрам качества Коммунального ресурса

6.1. При обращении Исполнителя с официальной жалобой на качество подаваемого Коммунального ресурса Ресурсоснабжающая организация обязана в разумные сроки направить своего представителя по адресу, указанному в жалобе, для производства замеров параметров качества Коммунального ресурса на вводе в жилой дом, для составления Акта об измерениях параметров Коммунального ресурса (Приложение № 7).

6.2. Ресурсоснабжающая организация имеет право подписывать Акт об измерениях параметров качества Коммунального ресурса на вводе в МКД с особым мнением, если данные параметры соответствуют всем требованиям технических регламентов.

6.3. В случае, если нарушение качества теплоснабжения и (или) перерывы в поставке Коммунального ресурса, превышающие их установленную продолжительность, имеют место из-за неудовлетворительного состояния инженерных систем внутри жилого дома, изменение размера платы за Коммунальный ресурс не производится.

6.4. В случае, если параметры качества Коммунального ресурса на вводе в МКД не соответствуют требованиям технических регламентов, то Ресурсоснабжающая организация принимает на себя обязательства в кратчайшие сроки при наличии технической возможности устранить нарушение параметров качества Коммунального ресурса.

6.5. При составлении Акта об измерениях параметров качества Коммунального ресурса на вводе в МКД обязательно указываются: дата проведения замеров, адрес МКД, температура Коммунального ресурса на подающем и обратном трубопроводах, представители Ресурсоснабжающей организации и Исполнителя.

7. Порядок приостановления и ограничения подачи Коммунального ресурса в аварийных ситуациях

7.1. В случае возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения Ресурсоснабжающая организация приостанавливает подачу Коммунального ресурса Исполнителю с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации с последующим уведомлением Исполнителя о таком приостановлении.

При производстве внеплановых ремонтов, за исключением аварий и выходов из строя тепловых сетей и тепловых пунктов, Ресурсоснабжающая организация уведомляет Исполнителя о начале и сроках перерывов в подаче Коммунального ресурса не менее чем за 24 часа.

Исполнитель обязан в течение суток с даты получения соответствующего уведомления Ресурсоснабжающей организации проинформировать Потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности приостановления предоставления Коммунального ресурса.

7.2. В случае возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации во внутридомовой инженерной системе МКД, которая является основанием для приостановления предоставления Коммунального ресурса, Исполнитель незамедлительно уведомляет об этом Ресурсоснабжающую организацию.

В течение 2 (двух) часов с момента получения соответствующего уведомления Исполнителя Ресурсоснабжающая организация обязана направить своего представителя

для составления акта осмотра внутридомовой инженерной системы.

В случае неявки представителя одной из Сторон для составления акта или отказа одной из Сторон от подписания акта, акт подписывается в одностороннем порядке; при этом выводы, содержащиеся в Акте, являются обязательными для обеих Сторон.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств на настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения Исполнителем сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, Исполнитель уплачивает Ресурсоснабжающей организации пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за днем наступления установленного Договором срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение шестидесяти календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения шестидесяти календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в шестидесятидневный срок оплата не произведена. Начиная с шестидесяти первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена, пени уплачиваются в размере одной стосемидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

8.3. Сведения об уполномоченных должностных лицах Сторон, ответственных за выполнение условий настоящего Договора, содержатся в Приложении № 6.

8.4. Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за отведение коммунального ресурса на границе эксплуатационной ответственности.

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства повлияли на исполнение настоящего Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства, а также последствиям, вызванным этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сторону в письменной форме без промедления о наступлении этих обстоятельств, но не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении, характере указанных обстоятельств и о возможных их последствиях. Эта Сторона должна также без промедления, не позднее 10 (десяти) дней, известить другую Сторону в письменной форме о прекращении этих обстоятельств.

10. Действие Договора

10.1. Договор считается заключенным с момента его подписания последней из Сторон.

10.2. Настоящий Договор распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с _____ 20__ года, и действует по _____ 20__ года.

Договор считается ежегодно продленным на следующий календарный год на тех же условиях, если ни одна из Сторон за 15 (пятнадцать) дней до окончания срока его действия не заявит о расторжении настоящего Договора, либо о пересмотре его условий, либо о заключении нового Договора.

В противном случае, если по окончании срока действия настоящего Договора Стороны не заключат новый договор или не подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору, если при этом Исполнитель не отключит внутренние тепловые сети МКД и теплоустановки от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения Ресурсоснабжающей организации, настоящий Договор продолжает действовать до момента выполнения Исполнителем указанного условия либо до заключения Сторонами нового договора.

Договор прекращает свое действие досрочно в случае прекращения права Ресурсоснабжающей организации на источники тепловой энергии и тепловые сети в системе теплоснабжения, посредством которой осуществляется поставка Коммунального ресурса в МКД, а также в случае прекращения у Исполнителя права управления МКД в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В последнем случае Исполнитель обязан проинформировать Ресурсоснабжающую организацию о предстоящем прекращении действия настоящего договора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней, и произвести оплату поставленного до момента прекращения Договора Коммунального ресурса в полном объеме, а также исполнить иные возникшие до момента прекращения Договора обязательства, в том числе обязательства, возникшие вследствие применения мер ответственности за нарушение Договора.

10.3. Если одной из Сторон до окончания срока действия настоящего Договора внесено предложение о заключении нового Договора, то отношения Сторон до заключения нового Договора регулируются настоящим Договором.

10.4. Обязательства, возникшие из настоящего Договора до его расторжения и не исполненные надлежащим образом, сохраняют свою силу до момента их исполнения.

11. Прочие условия

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны уполномоченными на то лицами и заверены печатями обеих Сторон.

11.2. В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации, непосредственно касающихся предмета настоящего Договора, Стороны вносят соответствующие изменения или дополнения в настоящий Договор путем заключения дополнительных соглашений, а при невозможности его приведения в соответствие с законодательством Российской Федерации прекращают его действие.

11.3. В случае изменения юридического адреса или банковских реквизитов у одной из Сторон, она обязана письменно в течение 3 (трех) рабочих дней проинформировать об этом другую Сторону.

11.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут рассматриваются с соблюдением претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и ответить по существу претензии не позднее 10 (десяти) дней с даты ее получения. При этом датой получения Стороной претензии будет считаться дата расписки ее уполномоченного лица в получении претензии лично в руки, а в случае направления претензии посредством почтовой связи датой получения претензии будет считаться пятый день с момента направления заказного письма с уведомлением о вручении согласно почтовому штемпелю на конверте либо квитанции, выданной отделением почтовой связи.

В случае недостижения соглашения в претензионном (досудебном) порядке все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

11.5. Условия, неурегулированные в настоящем Договоре Сторонами, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

12. Приложения

Приложение № 1 – Перечень и характеристики домов, в отношении которых Исполнитель осуществляет содержание общего имущества.

Приложение № 2 – Договорные объемы Коммунального ресурса, потребляемого в целях содержания общего имущества многоквартирных домов.

Приложение № 3 – Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон.

Приложение № 4 – Форма акта сверки расчетов.

Приложение № 5 – Перечень общедомовых приборов учета тепловой энергии.

Приложение № 6 – Сведения об уполномоченных должностных лицах сторон, ответственных за выполнение условий Договора

Приложение № 7 – Акт об изменениях параметров коммунального ресурса на вводе в здание (жилой дом).

12. Юридические адреса и реквизиты сторон

«Ресурсоснабжающая организация»

«Исполнитель»