

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом.

г. **Тольятти**

«__» _____ 201_ г.

Товарищество собственников жилья «_____», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя правления ТСЖ _____, действующего на основании Устава, и ООО «Жилстандарт», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Болотного Михаила Николаевича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с решением Правления Товарищества собственников жилья «_____» (Протокол заседания правления ТСЖ №__ от «__» _____ 201_ г).
- 1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, «Правилами предоставления коммунальных услуг ...» (утв. пост. Правительства РФ от 06.05.11 г. № 354), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. пост. Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491), Правилами нормами технической эксплуатации жилого фонда (утв. пост. Госстроя РФ от 27.09.03 г. № 170), ФЗ № 261 от 23.11.2009г «Об энергосбережении и энергоэффективности...» и иными положениями действующего законодательства РФ.
- 1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в актах технического состояния многоквартирного дома (Приложение N 1 и № 2, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора).
- 1.4. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника определяется в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 1.5. Стороны соглашаются, что используемые в настоящем договоре и его Приложениях термины имеют значение в соответствии с определениями, указанными в этом разделе:
 - 1.5.1. **Многоквартирный дом** – представляет собой здание, состоящее из структурно обособленных помещений (квартир) и нежилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, а также из помещений общего пользования, находящихся в их общей долевой собственности.
 - 1.5.2. **Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Квартира является видом жилого помещения и предназначена для проживания граждан.
 - 1.5.3. **Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме** – помещения, принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений 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 (далее - общее имущество в многоквартирном доме).
 - 1.5.4. **Собственники помещений** - граждане и юридические лица, являющиеся собственниками квартир и нежилых помещений, а также участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.
 - 1.5.5. **Пользователи помещений** - члены семьи собственника жилого помещения, совместно проживающие с ним, наниматели по договору социального найма, арендаторы и иные лица, использующие жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме по согласованию с собственником жилья, а так же лица пользующиеся помещениями, но еще не зарегистрировавшие право собственности.
 - 1.5.6. **Обслуживание многоквартирного дома** - деятельность по технической эксплуатации и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома, а так же деятельность по созданию договорных взаимоотношений со смежными организациями, поставщиками услуг.
 - 1.5.7. **Техническая эксплуатация многоквартирного дома** – техническое обслуживание (содержание), включающее диспетчерское, аварийное обслуживание, технические осмотры (весенние, осенние, внеплановые, частичные), ремонт жилых помещений и капитальный ремонт.
 - 1.5.8. **Санитарное содержание** – уборка мест общего пользования, уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями, в том числе вывоз мусора.
 - 1.5.9. **Коммунальные услуги** - услуги электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и отведения стоков, оказываемые ресурсоснабжающими организациями.
 - 1.5.10. Исполнитель – Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы,

управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

1.6. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме независимо от членства в ТСЖ.

1.7. Заказчик, на основании решения органов управления ТСЖ «_____» (протокол правления ТСЖ № ___ от «__».___.201_г.), поручает (временно передает) Исполнителю осуществление функций управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тольятти, улица _____, дом № ___, а Исполнитель принимает на себя обязательство, в течение установленного в настоящем договоре срока, за определенную плату, оказывать услуги и выполнять работы, своими силами или путем привлечения сторонних организаций, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в вышеуказанном доме, в том числе по обеспечению санитарного, противопожарного и технического состояния дома и придомовой территории, по технической инвентаризации жилого дома, предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества собственникам помещений, членам их семей и иным потребителям, пользующимся помещениями в этом доме на других законных основаниях, услуги по начислению и сбору средств от собственников и иных пользователей помещениями, в данном МКД, за оказанные услуги, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, в частности по обеспечению комфортного и безопасного проживания жителей в МКД и выполнению условий настоящего договора.

1.8. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Заказчику, приведены в Таблицах, изложенным в Приложении N 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.9. Перечень обязательных работ и услуг по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Заказчику приведен в Приложении N 5, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Обязанности Сторон:

2.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

2.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.2. Обязанности Исполнителя:

2.2.1. Приступить к выполнению условий данного договора не позднее «__» _____ 2014г.

2.2.2. Осуществлять управление МКД и обслуживание общим долевым имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), горячего водоснабжения, теплоснабжения (отопления), электроснабжения) надлежащего качества.

2.2.4. Извещать жителей МКД об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего (ГВС) и холодного водоснабжения (ХВС), электроэнергии и лифтов, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за сутки, путем размещения соответствующей информации в помещении данного МКД, а при возникновении чрезвычайной ситуации (аварии) в системах электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и канализации, принимать меры по ее ликвидации, в случае необходимости – отключать соответствующие системы.

2.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, периодичностью и сроками, определенными в Приложении № 5, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.2.7. Обеспечивать Заказчика, собственников и пользователей помещениями в МКД информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещений, а также общего имущества в МКД, об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

2.2.8. При оказании коммунальных услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД от имени и по поручению Заказчика:

2.2.8.1. - контролировать и требовать исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, и обслуживающими организациями оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

2.2.8.2. - принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными организациями договорам;

2.2.9. Регулярно проводить осмотры общего имущества и помещений собственников, нанимателей и арендаторов (по согласованию с ними) в МКД, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывая при их разработке и корректировке предложения Заказчика;

2.2.10. Вести оперативный технический учет, организовать работу паспортного стола;

2.2.11. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (нанимателей жилых помещений) на выполнение работ по ремонту общего имущества в помещениях собственников;

2.2.12. Обеспечивать рациональное использование общего имущества в МКД, не допускать его порчу или повреждение работниками Исполнителя или третьих организаций, привлеченных Исполнителем к производству работ или оказанию услуг на МКД.

- 2.2.13. Представлять и отстаивать интересы Заказчика и Собственников (нанимателей помещений) в отношениях с ресурсоснабжающими предприятиями и организациями-подрядчиками по вопросам бесперебойного предоставления Заказчику и пользующимся помещениями лицам, коммунальных услуг: электроснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения), а также по своевременному вывозу мусора.
- 2.2.14. Принимать документы и осуществлять регистрацию граждан по месту жительства Собственников (нанимателей жилых помещений), выдавать им соответствующие справки, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.
- 2.2.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (нанимателей жилых помещений), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 10 дней со дня получения письменного заявления Собственника (нанимателя жилого помещения) информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу (по телефону и/или в письменном виде).
- 2.2.16. Вести лицевые счета Собственников (нанимателей жилых помещений). Своевременно, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, предъявлять им к оплате счета-квитанции через почтовый ящик.
- 2.2.17. Осуществлять контроль за своевременным внесением оплаты за содержание, ремонт и коммунальные услуги, выявлять задолженность и принимать меры по ее ликвидации, в том числе путем ведения претензионно-исковой работы.
- 2.2.18. От имени и по поручению Заказчика распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, собираемыми с собственников и иных пользователей помещений, как членов так и не членов ТСЖ, в виде оплаты за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги и расходовать их по целевому назначению.
- 2.2.19. Составлять Сметы расходов на содержание, а также план-график проведения текущего ремонта общего имущества МКД на очередной календарный год и представлять их и размеры тарифов на содержание и текущий ремонт на согласование правлению Товарищества (Заказчика), а затем на утверждение общего собрания членов Товарищества или собственников помещений в МКД, не позднее 10 календарных дней с момента публикации предельных тарифов на следующий календарный год в официальных средствах массовой информации.
- 2.2.20. Предоставлять правлению Товарищества (Заказчика) отчет в соответствии с постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г., в том числе:
- 2.2.20.1.** Ежемесячно до 25 числа следующего за отчетным месяцем отчет о начисленных и собранных средствах с жителей на бумажном носителе, утвержденный уполномоченным лицом и в электронном виде в согласованном формате;
- 2.2.20.2.** Ежеквартально до 25 числа следующего за отчетным периодом отчет о выставленных поставщиками услуг счетам и актам выполненных работ и произведенных оплатах.
- 2.2.21. По требованию правления Товарищества (Заказчика) знакомить его с условиями совершенных Исполнителем действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.
- 2.2.22. Представлять по требованию правления Товарищества (Заказчика) или общего собрания собственников документы, подтверждающие выполнение работ (оказание услуг) выполненных Исполнителем, поставщиками энергоресурсов и подрядчиками.
- 2.2.23. Ежегодно в срок до «1» января следующего года предоставлять на согласование Правления Товарищества (Заказчика) план первоочередных мероприятий по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД.
- 2.2.24. Ежегодно в срок до «1» января следующего года предоставлять на согласование Правления Товарищества (Заказчика) план-график текущего ремонта общего имущества МКД.
- 2.2.25. Представлять Заказчику или общему собранию собственников отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в МКД в течение I квартала текущего года за предыдущий отчетный период (календарный год), но не позднее, чем за 15 дней до даты проведения ежегодного отчетного общего собрания собственников помещений в МКД.
- 2.2.26. Предоставлять правлению Товарищества (Заказчику) в момент заключения договора, а в последствии ежегодно не позднее 10 календарных дней с момента публикации предельных тарифов на следующий календарный год в официальных средствах массовой информации, плановую смету на содержание и ремонт общего имущества МКД на следующий календарный год, на основании дефектной ведомости, утвержденной правлением Товарищества (Заказчиком).
- 2.2.27. За тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на МКД и иные, связанные с обслуживанием дома, документы Заказчику или вновь выбранной управляющей организации.
- 2.2.28. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.
- 2.2.29. В установленном порядке, с предварительным уведомлением собственника (нанимателей жилых помещений), производить осмотр общего имущества дома в жилых помещениях, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их технического состояния и показаний.
- 2.2.30. Нести ответственность и принять все необходимые меры совместно с Правлением Товарищества (Заказчиком) по регистрации декларации пожарной безопасности, а также по обеспечению противопожарной безопасности МКД, в том числе выполнению всех необходимых для этого работ.
- 2.3. Исполнитель имеет право:**
- 2.3.1. В интересах, от имени и за счет средств Заказчика определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, не требующих согласования с Заказчиком или общим собранием собственников помещений.
- 2.3.2. Принимать, с учетом предложений Заказчика, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.
- 2.3.3. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ с учетом предложений Заказчика.

- 2.3.4. По поручению Заказчика в интересах и за счет средств Заказчика заключать с ресурсоснабжающими и специализированными организациями договоры на предоставление коммунальных и иных услуг, которые не могут быть предоставлены Исполнителем непосредственно.
- 2.3.5. Вести расчеты за представленные жилищно-коммунальные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять Собственникам (нанимателям и арендаторам жилых и нежилых помещений), арендаторам счета-квитанции для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.
- 2.3.6. Выявлять, совместно с правлением Товарищества (Заказчиком), неплательщиков и принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.
- 2.3.7. Приостанавливать или ограничивать подачу горячей воды, электрической энергии в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.
- 2.3.8. От имени и по поручению Заказчика подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом в МКД и имуществом собственников, общим имуществом и имуществом предприятий- поставщиков энергоресурсов.
- 2.3.9. На основании решения общего собрания членов Товарищества (Заказчика) осуществлять добровольное страхование общего имущества, жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

2.4. Заказчик обязан:

- 2.4.1. Оказывать Исполнителю содействие и поддержку в процессе исполнения условий настоящего договора:
- В обеспечении использования собственниками и пользователями занимаемых жилых помещений строго в соответствии с их назначением, с соблюдением Правил пользования и эксплуатации жилых помещений, предусмотренных действующим законодательством.
 - В обеспечении соблюдения в МКД правил пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологических требований, не допущении загромождения собственниками и нанимателями коридоров, проходов, лестничных клеток, балконов, лоджий, запасных выходов, перед началом отопительного сезона предлагать собственникам утеплять окна и двери в квартирах, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры или мусоропроводы.
 - Проведении разъяснительной работы с собственниками и нанимателями о необходимости согласовании переустройства или перепланировки занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ. В случае обнаружения самовольных перепланировок, приведших к порче строительных конструкций или нарушению функциональных способностей инженерного оборудования, незамедлительно сообщать об этом исполнителю и в контрольные органы, для принятия активных действий по восстановлению общего имущества в работоспособное состояние, при участии Исполнителя.
 - Вести разъяснительную работу среди собственников и иных пользователей жилых и нежилых помещений о необходимости и их обязанности по ежемесячному внесению обязательных платежей за оказанные жилищно-коммунальные услуги в полном объеме и в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, а также о необходимости, для получения льгот, предоставления в бухгалтерию Исполнителя соответствующего пакета документов.
 - Оказывать Исполнителю содействие при составлении Актов фактического проживания граждан.
 - Проводить разъяснительную работу среди собственников и иных пользователей жилых и нежилых помещений в МКД о необходимости обеспечения доступа должностных лиц Исполнителя в жилые и нежилые помещения для осмотра общего имущества, в частности инженерных коммуникаций и сантехнического оборудования, находящихся в пределах помещений.
 - Совместно с Исполнителем разрабатывать и реализовывать организационные, правовые, технические, технологические, экономические и иные меры, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности от использования энергетических ресурсов: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, в т.ч. в части установки индивидуальных приборов учета (электро-, водо- и теплоснабжения).
- 2.4.2. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан по тел. 76-44-44.
- 2.4.3. В пределах своей компетенции обеспечить возможность Исполнителю своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, а также в обеспечении допуска для этого в занимаемое собственниками помещение имеющих соответствующие полномочия должностным лицам Исполнителя.
- 2.4.4. Оказывать содействие Исполнителю в осуществлении требований закона об устранении за счет собственников или иных пользователей жилых или нежилых помещений повреждения помещений или инженерного оборудования, как их принадлежащих, так и относящихся к общедолевному имуществу или личному имуществу других лиц, если повреждение произошло (причины) по его собственной вине, вине других лиц, совместно с ними проживающих, либо находящихся в помещении с их ведома.
- 2.4.5. Рассматривать и принимать решения по предложениям Исполнителя, касающимся вопросов обслуживания, содержания и эксплуатации МКД, включая изменение бюджета и размеров платежей за содержание и ремонт многоквартирного дома, либо на заседании правления ТСЖ, либо на общем собрании членов ТСЖ или собственников помещений, в зависимости от компетенции того или иного органа управления домом.

- 2.4.6. В течение 5-ти рабочих дней с момента предоставления Исполнителем отчета об исполнении сметы затрат за отчетный месяц, Заказчик обязан представить свои замечания или подписать Отчет. Если в указанный срок замечания не представлены, отчет считается принятым.
- 2.4.7. В случае внесения изменений в смету доходов и расходов текущего периода письменно сообщать Исполнителю об этом в течение пяти рабочих дней с момента принятия данного решения.
- 2.4.8. Извещать Исполнителя о решениях правления Товарищества (Заказчика) либо общего собрания собственников помещений или членов ТСЖ по вопросам обслуживания и эксплуатации МКД в срок не позднее 5-ти рабочих дней, с момента принятия таких решений.
- 2.4.9. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также при принятии решений об изменении плана работ.

2.5. Заказчик, а также собственники и иные пользователи помещений в МКД, независимо от их членства в ТСЖ, имеют право:

- 2.5.1. Реализовывать права, вытекающие из права собственности на помещения в МКД, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 2.5.2. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Исполнителем, за дополнительную оплату согласно, утвержденному прейскуранту при условии оплаты в кассу Исполнителя.
- 2.5.3. Требовать от Исполнителя исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Получать своевременные и качественные жилищно-коммунальные услуги и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и условиями заключенного договора. Контролировать качество технической эксплуатации и предоставления коммунальных услуг в соответствии с критериями и стандартами качества, утвержденными действующими нормативными актами и настоящим договором.
- 2.5.4. Контролировать работу организаций, предоставляющих коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.
- 2.5.5. Обращаться к Исполнителю с предложениями по совершенствованию работы, а так же с претензиями по качеству, срокам и объемам предоставляемых услуг.

Порядок обращения Собственников (пользователей) помещений в МКД к Исполнителю:

- 2.5.5.1. При возникновении претензий по качеству, срокам или объемам оказываемых жилищно-коммунальных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также предоставляемых коммунальных услуг, любой из Собственников вправе обратиться к Исполнителю в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, а также Разделами IX, X или VII, VIII «Правил предоставления коммунальных услуг ...», утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.
- 2.5.5.2. В случае неполучения Собственником ответа Исполнителя в установленный действующим законодательством срок или несогласия с полученным ответом Собственник вправе обратиться в правление Товарищества (Заказчика), которое в течение пяти рабочих дней с момента обращения истребует от Исполнителя документы, подтверждающие проведение работ (акты приема-передачи и т.д.), и осуществит осмотр объекта общего имущества МКД, по вопросам содержания и (или) ремонта которого возник спор, с участием представителя Исполнителя, уведомляемого о проведении осмотра заказным письмом или иным способом, обеспечивающим подтверждение получения уведомления, и Собственника.
- 2.5.5.3. Правление Товарищества (Заказчик) и Собственники имеют право обращаться с жалобами на действия или бездействие Исполнителя в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.
- 2.5.6. Заказчик и Собственники (наниматели жилых помещений) имеют право на снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления, при условии своевременного и надлежащего документального оформления фактов нарушений, в порядке, предусмотренном нормами действующего жилищного законодательства РФ.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы за помещение и коммунальные услуги

- 3.1. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: плату за содержание, (в том числе плату за работы и услуги по управлению и обслуживанию МКД, санобработку, вывоз твердых бытовых и иных отходов); капитальный и текущий ремонт общего имущества; плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение).
- 3.2. Условия и порядок начисления платы и порядок внесения собственниками и иными пользователями помещений в МКД платы за содержание, ремонт дома и коммунальные услуги, определяются в соответствии с данным договором и не должны противоречить нормативным актам органов государственной власти и местного самоуправления, в том числе ежегодным Постановлениям Правительства РФ, Правительства Самарской области и мэра г. Тольятти по оплате жилья и коммунальных услуг.
- 3.3. Размер (тариф) платы за содержание, текущий и капитальный ремонт дома утверждается (устанавливается), решениями общего собрания членов Товарищества или собственников помещений в МКД № 38 по Приморскому бульвару г. Тольятти, а также органами государственной власти Самарской области и органами местного самоуправления г.о. Тольятти, в пределах их компетенции. Размер (тариф) платы по статье «содержание» включает в себя сумму за работы и

услуги по обслуживанию МКД и вознаграждение за управление МКД Исполнителю (Приложение №6, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора).

- 3.4.** В случае отсутствия решения общего собрания членов Товарищества или собственников помещений, в связи с не проведением данных общих собраний, об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то размер (тариф) данных платежей подлежит применению в размере, установленном органом местного самоуправления, в соответствующем постановлении мэра г Тольятти, до момента принятия другого размера на общем собрании членов ТСЖ или собственников помещений.
- 3.5.** Средства, полученные в результате образования разницы между суммами внесенной Собственниками и другими пользователями оплаты и суммами, фактически оплаченными Исполнителем энергоснабжающим организациям за потребленные коммунальные ресурсы, используются по решению общего собрания собственников помещений: либо возвращаются собственникам и иным пользователям помещений, пропорционально их доле, либо направляются в специальные резервные фонды, и расходуются на устранение аварийных ситуаций и проведение капитального ремонта общего имущества, либо до начисляются каждому собственники и иному пользователю, согласно его доли.
- 3.6.** Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для каждого Собственника определяется соразмерно его доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от оплаты за содержание и ремонт общего имущества.
- 3.7.** По истечении каждого года срока действия настоящего Договора стоимость работ может быть пересмотрена решением общего собрания членов Товарищества или собственников помещений в данном МКД.
- 3.8.** Собственники (наниматели помещений) производят оплату за содержание, текущий ремонт общего имущества в МКД, коммунальные услуги по счет – квитанции не позднее 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Исполнителя.
- 3.9.** Льготные категории граждан производят оплату в соответствии с действующим законодательством РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления.
- 3.10.** Начисление оплаты Собственникам (нанимателям помещений) за предоставляемые коммунальные услуги производится по тарифам организаций и предприятий, которые эти услуги оказывают, по нормативам установленным органом местного самоуправления или государственной власти в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.11.** При наличии у Собственников (нанимателям помещений) индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном договором с организациями, предоставляющими коммунальные услуги. Показания приборов учета предоставляются Собственниками (пользователями) Исполнителю в период с 23 по 25 числа текущего месяца. В случае несвоевременного предоставления данных приборов учета начисления производятся по нормативам, утвержденным Постановлением мэра на текущий год с последующим перерасчетом в счет будущих платежей.
- 3.12.** В случае неполучения Собственником счета - квитанции за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник (наниматель помещения) самостоятельно производит оплату до 20 числа месяца, следующего за расчетным периодом по расценкам счета - квитанции предыдущего месяца с последующим перерасчетом или обращается к Исполнителю за получением соответствующего счета-квитанции.
- 3.13.** При внесении платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, Собственник (наниматель помещения) уплачивает Исполнителю пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченной в срок суммы платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4. Изменение договора. Урегулирование споров. Ответственность сторон

- 4.1.** Настоящий Договор может быть изменен на основании соглашения Сторон.
- 4.2.** Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно дополнительными соглашениями к договору, заверенными подписями Сторон и скрепленные печатями.
- 4.3.** Стороны настоящего Договора несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с условиями договора, нормами законодательства РФ.
- 4.4.** Все споры и разногласия, возникшие по настоящему Договору, Заказчик и Исполнитель разрешают путем переговоров.
- 4.5.** Если, по мнению одной из сторон, не имеется возможности разрешить возникший между сторонами спор, то он разрешается судом в установленном порядке.
- 4.6.** Все остальные вопросы, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

5. Расторжение договора.

- 5.1.** Договор, может быть, расторгнут (прекращен) в одностороннем порядке по инициативе Заказчика или на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД или общего собрания членов ТСЖ, в случаях:
- принятия решения на общем собрании собственников помещений в МКД о выборе иного способа управления с ликвидацией товарищества собственников жилья (выбор способа: управляющая компания, непосредственное управление или образование жилищного кооператива);
 - принятия решения правлением ТСЖ о переходе на самостоятельное управление многоквартирным домом по окончании срока действия настоящего договора;

- задержки Исполнителем начала исполнения договора более чем на 30 дней с момента заключения настоящего договора;
 - нарушения Исполнителем условий договора и неисполнения требований Заказчика и/или Собственников;
 - принятие актов в рамках действующего законодательства, лишающих Исполнителя права на оказание услуг;
 - несоблюдения Исполнителем действующих норм и правил, зафиксированного уполномоченными государственными органами в установленном порядке;
 - иных случаях, установленных гражданским законодательством или настоящим договором.
- 5.2.** Исполнитель вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях:
- длительного (более 6 месяцев подряд) нарушения Собственниками, владеющими в совокупности более чем пятьюдесятью процентами помещений в МКД, сроков оплаты жилья и коммунальных услуг;
 - непригодности для использования по назначению общего имущества МКД в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает;
 - иных случаях, установленных гражданским законодательством или настоящим договором.
- 5.3.** Сторона, решившая расторгнуть договор по положениям настоящей статьи, направляет письменное уведомление другой стороне за два месяца до расторжения договора. Расторжение договора не освобождает обе стороны от обязательств по погашению задолженностей, существовавших на момент расторжения. Условия погашения задолженности определяются в отдельных соглашениях, оформленном в письменной форме, составленных на основе индивидуальных Актов сверки расчетов между «Исполнителем» и каждым собственником или другим пользователем помещений в МКД.
- 5.4.** Исполнитель за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязан передать техническую документацию на МКД и иные, связанные с обслуживанием этого дома, документы товариществу собственников жилья (Заказчику), или вновь выбранной управляющей организации, либо, в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников МКД. Независимо от причин расторжения договора Собственники и Исполнитель обязаны исполнить свои обязательства, возникшие до момента окончания действия договора.

7. Реквизиты и подписи Сторон

«Исполнитель»

ООО «Жилстандарт»

445037, Самарская область, г. Тольятти, ул. Новый проезд, 3, офис 222а.

ИНН\КПП 6324006839\632401001

ОГРН 1106324001002

р\с 40702810004187036876

в ЗАО «ФИА-БАНК», г. Тольятти

БИК 043678929

к\с 30101810100000000929

тел. 76-66-77

«Заказчик»

Товарищество собственников жилья «_____»

Директор ООО «Жилстандарт»
_____ = М.Н. Болотный =
«_» _____ 201_г.

Председатель правления ТСЖ «_____»
_____ = _____ =
«_» _____ 201_г.