

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 УК «Содружество», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Наумова Дмитрия Александровича, 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 (Протокол № __ от «__» ____ г).
- 1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователями помещений в МКД, утвержденными Постановлением 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 Акте ([Приложении № 3](#), являющееся 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), текущий ремонт и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.
 - 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. **Пользователи услуг** – все собственники и иные лица, пользующиеся помещениями.
 - 1.5.11. **Исполнитель жилищно-коммунальных услуг** - УК.
 - 1.5.12. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников и пользователей помещений в

многоквартирном доме независимо от членства в ТСЖ.

II. Предмет договора

- 2.1. По настоящему договору Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства за вознаграждение совершать от имени и за счет Заказчика все необходимые фактические действия путем привлечения сторонних организаций по обслуживанию многоквартирного дома расположенного по адресу: г.Тольятти, _____, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в данном доме, принимать платежи от собственников и пользователей помещений, а так же осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей комфортного и безопасного проживания жителей в МКД.
- 2.2. Перечень обязательных работ и услуг по коммунальным услуг, предоставляемых Заказчику, приведены в Таблицах, изложенным в [Приложении N 4](#), являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 2.3. 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.

3. Права и обязанности Сторон

3.2. Обязанности Сторон:

- 3.2.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.
- 3.2.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.3. Обязанности Исполнителя:

- 3.3.1. Приступить к выполнению условий данного договора не позднее «__» _____ 20__ г.
- 3.3.2. Осуществлять обслуживание многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.3.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения (канализации), горячего водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения (отопления), электроснабжения) надлежащего качества.
- 3.3.4. Извещать жителей МКД об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего (ГВС) и холодного водоснабжения (ХВС), газоснабжения, 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.
- 3.3.5. 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.
- 3.3.6. 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.
- 3.3.7. Обеспечивать Заказчика 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.
- 3.3.8. При оказании коммунальных услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД от имени и по поручению Заказчика:
 - 3.3.8.1. - контролировать и требовать исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, и обслуживающими организациями оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
 - 3.3.8.2. - принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными организациями договорам;
- 3.3.9. 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;
- 3.3.10. Вести оперативный технический учет, организовать работу паспортного стола;
- 3.3.11. 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;
- 3.3.12. 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.
- 3.3.13. 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, газоснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения), а также по своевременному вывозу мусора.
- 3.3.14. Принимать документы и осуществлять регистрацию граждан по месту жительства Собственников (нанимателей жилых помещений), выдавать им соответствующие справки, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.
- 3.3.15. 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).
- 3.3.16. Вести лицевые счета Собственников (нанимателей жилых помещений). Своевременно, не позднее 01 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, предъявлять им к оплате счет-квитанции через почтовый ящик.
 - 3.3.17. Осуществлять контроль за своевременным внесением оплаты за содержание, ремонт и коммунальные услуги, выявлять задолженность и принимать меры по ее ликвидации.
 - 3.3.18. От имени и по поручению Заказчика распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, собираемыми с собственников и иных пользователей помещений, как членом так и не членом ТСЖ (Заказчика) в виде оплаты за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги и расходовать их по целевому назначению.
 - 3.3.19. 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, текущий и капитальный ремонты 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.
 - 3.3.20. Предоставлять правлению Товарищества (Заказчика) отчет в соответствии с постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г., в том числе:
 - 3.3.20.1. 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;
 - 3.3.20.2. Ежеквартально до 25 числа следующего за отчетным периодом отчет о выставленных поставщиками услуг счетам и актам выполненных работ и произведенных оплатах.
 - 3.3.21. По требованию правления Товарищества (Заказчика) знакомить его с условиями совершенных Исполнителем действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.
 - 3.3.22. Представлять по требованию правления Товарищества (Заказчика) или общего собрания собственников документы, подтверждающие выполнение работ (оказание услуг) выполненных Исполнителем, поставщиками энергоресурсов и подрядчиками.
 - 3.3.23. Ежегодно в срок до «1» января предоставлять на согласование Правления Товарищества (Заказчика) план первоочередных мероприятий по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД.
 - 3.3.24. Ежегодно в срок до «1» января предоставлять на согласование Правления Товарищества (Заказчика) план-график текущего ремонта общего имущества МКД.
 - 3.3.25. 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).
 - 3.3.26. 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.
 - 3.3.27. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.
 - 3.3.28. 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 состояния.
 - 3.3.29. Нести ответственность и принять все необходимые меры совместно с Правлением Товарищества (Заказчиком) по обеспечению противопожарной безопасности МКД, в том числе выполнению всех необходимых для этого работ.

3.4. Исполнитель имеет право:

- 3.4.1. 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.
- 3.4.2. 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.
- 3.4.3. 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.
- 3.4.4. 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.
- 3.4.5. Вести расчеты за представленные коммунальные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять Собственникам (нанимателям жилых и нежилых помещений), счета-квитанции для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.
- 3.4.6. Выявлять, совместно с правлением Товарищества (Заказчиком), неплательщиков и принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.
- 3.4.7. 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.
- 3.4.8. 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.
- 3.4.9. 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.

3.5. Заказчик обязан:

- 3.5.1. 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 согласования 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 10 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, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, в т.ч. в части установки индивидуальных приборов учета (электро, водо, газо- и теплоснабжения).
- 3.5.2. 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. 62-00-94](tel:62-00-94).
- 3.5.3. 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.
- 3.5.4. Оказывать содействие Исполнителю в осуществлении требований закона об устранении за счет собственников или иных пользователей жилых или нежилых помещений повреждения помещений или инженерного оборудования, относящихся к общедолевому имуществу или личному имуществу других лиц, если повреждения произошли (причинены) по его собственной вине, вине других лиц, совместно с ними проживающих, либо находящихся в помещении с их ведома.
- 3.5.5. 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.
- 3.5.6. 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.
- 3.5.7. 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.
- 3.5.8. 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.
- 3.5.9. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также при принятии решений об изменении плана работ.

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

- 3.6.1. Реализовывать права, вытекающие из права собственности на помещения в МКД, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.6.2. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Исполнителем, за дополнительную оплату согласно, утвержденному прейскуранту при условии оплаты в кассу Исполнителя.
- 3.6.3. Требовать от Исполнителя исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Получать своевре-

менные 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 условиям заключенного договора. Контролировать качество технической эксплуатации и предоставления коммунальных услуг в соответствии с критериями и стандартами качества, утвержденными действующими нормативными актами и настоящим договором.

- 3.6.4. Контролировать работу организаций, предоставляющих коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.
- 3.6.5. 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:
- 3.6.5.1. При возникновении претензий по качеству, срокам или объемам оказываемых коммунальных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, 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 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.
- 3.6.5.2. 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, уведомляемой о проведении осмотра заказным письмом или иным способом, обеспечивающим подтверждение получения уведомления, и Собственника.
- 3.6.5.3. 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.
- 3.6.6. 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.

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

- 4.2. 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 (водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение).
- 4.3. 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.
- 4.4. Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт дома утверждается (устанавливается), решениями общего собрания членов Товарищества или собственников помещений в МКД № ____ по ул. _____ г. Тольятти. Размер включает в себя сумму за работы и услуги по обслуживанию МКД и вознаграждение за управление МКД Исполнителю (Приложение №6, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора).
- 4.5. 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.
- 4.6. Средства, полученные в результате образования разницы между суммами внесенной оплаты и суммами, фактически оплаченными Исполнителем 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.
- 4.7. 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.
- 4.8. По истечении каждого года стоимость работ может быть пересмотрена решением общего собрания членов Товарищества или собственников помещений в данном МКД.
- 4.9. Собственники (наниматели помещений) производят оплату за содержание, текущий ремонт общего имущества в МКД,

коммунальные услуги по счет – квитанции не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Исполнителя.

- 4.10. Льготные категории граждан производят оплату в соответствии с действующим законодательством РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления.
- 4.11. Начисление оплаты Собственникам (нанимателям помещений) за предоставляемые коммунальные услуги производятся по тарифам организаций и предприятий, которые эти услуги оказывают, по нормативам установленным органом местного самоуправления или государственной власти в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.12. 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 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.
- 4.13. В случае неполучения Собственником счет - квитанции за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник (наниматель помещения) самостоятельно производит оплату до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом по расценкам счет - квитанции предыдущего месяца с последующим перерасчетом или обращается к Исполнителю за получением соответствующего счета-квитанции.
- 4.14. 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.

5. Изменение договора. Урегулирование споров. Ответственность сторон

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

6. Расторжение договора

- 6.1. Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников жилья в случаях:
 - задержки Исполнителем начала исполнения договора более чем на 30 дней с момента определенного в п. 3.2.1. договора;
 - нарушения Исполнителем условий договора и неисполнения требований Заказчика и/или Собственников, направленных в установленном договором порядке;
 - принятия 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.
- 6.2. 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 МКД в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает;
 - иных случаях, установленных гражданским законодательством или настоящим договором.
- 6.3. Сторона, решившая расторгнуть договор по положениям настоящей статьи, направляет письменное уведомление другой стороне за два месяца до расторжения договора.
- 6.4. 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), 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. Прочие условия

- 7.1. Заказчик и Исполнитель создают все необходимые условия для исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. Исполнитель является единственной организацией, с которой Заказчик заключил договор на управление и обслужива-

ние МКД.

7.3. Договор заключен сроком на один год, вступает в силу с момента его подписания. При отсутствии заявления о прекращении договора от одной из Сторон за два месяца до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.5. Неотъемлемой частью договора являются:

7.5.1. Протокол заседания правления № ____ от « ____ » _____ г.

7.5.2. Приложение № 1 «Состав общего имущества в МКД»;

7.5.3. Приложение № 2 «Акт технического состояния общего имущества»;

7.5.4. Приложение № 3. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом - помещением Собственника;

7.5.5. Приложение № 4 «Перечень, периодичность и качество предоставляемых коммунальных услуг»;

7.5.6. Приложение № 5 «Перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту МКД»

7.5.7. Приложение № 6. «Смета плановых расходов по предоставленным услугам/работам по содержанию общего имущества МКД за месяц на 20__г.».

7.5.8. Приложение № 7. «Журнал осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещениях собственников и нанимателей жилых помещений».

8. Реквизиты и подписи Сторон

«Исполнитель»

ООО УК «Содружество»

445046, Российская Федерация, Самарская область, г.

Тольятти, ул. Механизаторов, 1, офис №14

ИНН 6323101134 КПП 632401001

ОГРН 1076320021800

р/с 40702810600010039564

в ЗАО «ФИА-БАНК», г. Тольятти

БИК 043678929

в РКЦ Тольятти г. Тольятти

к/с 30101810100000000929

тел.: 51-34-50

e-mail : uk.sodrugestvo@inbox.ru

«Заказчик»

Товарищество собственников жилья

« _____ »

Адрес _____

ИНН _____

КПП _____

ОГРН _____

р/с _____

к/с _____

в _____

БИК _____

Тел _____

Директор

Председатель правления ТСЖ

_____ Д.А. Наумов
