**Договор №\_\_\_**

на выполнение работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома,

и предоставлению коммунальных услуг

**г. Волгоград "10" апреля 2018г.**

Товарищество собственников жилья "Единство", именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления Пономаревой Ирины Ивановны, действующей на основании пункта 2 статьи 149 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, Устава ТСЖ и Протокола заседания Правления ТСЖ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., с одной стороны и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_-\_\_\_, являющийся собственником жилого помещения - квартиры №\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, на \_\_\_\_\_этаже в многоквартирном доме по адресу: г. Волгоград, ул. им. Землячки, д. 66А, именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий на основании Свидетельства о регистрации права собственности N \_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые далее Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор технического обслуживания Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

 1.1. Договор является договором на выполнение работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома (далее МКД), и предоставлению коммунальных услуг. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД (п. 4 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

 1.2. Условия настоящего договора утверждены Общим собранием Собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Волгоград, ул. им. Землячки, д. 66А.

 1.3. Размер доли Собственника в общем имуществе в многоквартирном доме определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Границы общего имущества в многоквартирном доме и имущества Собственника определяются на основании действующего законодательства. В отношении отдельных коммунальных и инженерных систем (системы отопления, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения) границы согласованы Сторонами в актах разграничения с учетом действующих обязательных требований законодательства (Приложение №\_\_ к Договору). Акты разграничения эксплуатационной ответственности подлежат подписанию, когда помещения, указанные в актах, имеют предназначенный для них ввод коммунальных или инженерных систем.

 1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Волгограда.

**2. Предмет договора**

2.1. Согласно части 2 и 3 ст. 162 Жилищного кодекса предмет договора и последующие его условия следует считать существенными.

Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы (ч.3 ст. 162 ЖК РФ) не могут быть изменены соглашением сторон настоящего договора.

2.2. Под деятельностью по выполнению работ по ремонту и содержанию общего имущества МКД следует понимать выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 Кодекса, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. ТСЖ обязуется по заданию Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, оказывать дополнительные платные услуги, предусмотренные решениями общего собрания членов ТСЖ, предоставлять собственнику коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей по эксплуатации МКД деятельность, а именно:

2.3.1. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном МКД, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, в полном объеме, как своими силами, так и путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;

2.3.2. оказание своими силами, либо путем привлечения третьих лиц дополнительных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания членов ТСЖ;

2.3.3. осуществление самостоятельно выбора обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними соответствующих договоров;

2.3.4. представление интересов собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с эксплуатацией МКД;

2.3.5. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления собственнику коммунальных услуг, сроков периодичности и качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту, дополнительных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания членов ТСЖ;

2.3.6. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

2.3.7. осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, при наличии оснований перерасчета платежей собственнику, пользователю за услуги и работы по эксплуатации МКД, содержанию и текущему ремонту, коммунальные услуги, дополнительные услуги, утвержденные решением общего собрания членов ТСЖ, и перечисление указанных платежей организациям, выполняющим такие работы и/или услуги, поставляющим коммунальные ресурсы в МКД;

2.3.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав и интересов собственника как потребителя жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.3.9. установление фактов причинения вреда имуществу собственника помещения в МКД и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.3.10. подготовка и предоставление собственнику предложений по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, дополнительных работ и услуг по общему имуществу, расчет расходов на их проведение;

2.3.11. расчет размеров платежей для каждого собственника;

2.3.12. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД (в т.ч. на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.3.13. прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) календарных дней обращений, жалоб собственника (или пользователя) на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций, с которыми ТСЖ заключены договоры, в течение 3 рабочих дней со дня получения обращений, жалоб собственника на действия (бездействие) ресурсоснабжающих организаций и качество предоставляемых коммунальных услуг;

2.3.14. выдача собственнику (или пользователю) справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 (тридцати) дней с момента получения запроса от них, выдача собственнику (или пользователю) копии лицевого счета в день обращения;

2.3.15. ведение статистической и иной информации и документации по МКД и лицам, пользующимся помещениями в них;

2.3.16. хранение, обработка копий правоустанавливающих документов собственников на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для их проживания в помещениях;

2.3.17. подготовка и предоставление собственнику предложений по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;

2.3.18. первичный прием документов собственника для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания в жилых помещениях в МКД и передача указанных документов в органы регистрационного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, только в случае, если данные функции не выполняет многофункциональный центр;

2.3.19. проведение страхования гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов (в том числе лифтов);

2.3.20. в случае принятия соответствующего решения общим собранием членов ТСЖ, предоставление третьим лицам за плату в пользование или аренду помещений, относящихся к общему имуществу в МКД, предоставление в пользование частей общего имущества в МКД, в том числе отдельных конструктивных элементов МКД, размещения в объектах, относящихся к общему имуществу в МКД, или размещение на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц;

2.3.21. в случае принятия общим собранием членов ТСЖ решения о наделении ТСЖ соответствующими полномочиями - заключение договоров с третьими лицами на сдачу в аренду или пользование помещений, относящихся к общему имуществу, предоставление в пользование частей общего имущества, в т.ч. отдельных конструктивных элементов МКД, размещение в них или на них имущества или оборудования третьих лиц, проведение в них работ и т.д., с последующим направлением полученных денежных средств на цели, работы или услуги, установленные решениями общего собрания членов ТСЖ МКД;

2.3.22. совершение других действий, направленных на эксплуатацию МКД, оказание иных услуг и выполнение иных работ, в случае принятия общим собранием членов ТСЖ решения об их выполнении (оказании/проведении) и установлении размера платы за них для каждого собственника;

2.3.23. выполнение прочих работ и оказание прочих услуг собственнику, при наличии технической возможности их выполнения/оказания, на основании заявки собственника, либо отдельных договоров с ним.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту указан в Приложении №2 к Договору. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту может быть изменен по решению Общего собрания членов ТСЖ в МКД с учетом предложений Правления ТСЖ. Перечень работ и услуг, предусмотренный Приложением №2 к Договору, устанавливается исходя из требований собственника и требований законодательства к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в МКД.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту определяется в соответствии с законодательством РФ, постановлениями Правительства РФ, СаНПиН, СНиП, нормативными актами федеральных органов исполнительной власти, а в их отсутствие нормативными актами субъекта РФ, действующими на дату их оказания (выполнения), а также на основании решений Общего собрания членов ТСЖ.

2.5. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется содержание и ремонт, предусмотрен в Приложении №3 к Договору.

2.6. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет ТСЖ:

2.6.1. услуги, предоставляемые собственнику в жилом помещении в МКД: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами;

2.6.2. коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД: отопление, холодная, горячая вода, электрическая энергия, отводимые по сетям сточные воды.

2.7. Качество предоставляемых по настоящему договору коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.8. Перечень дополнительных услуг, помимо работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, предусмотренных Приложением №2 к Договору, сроки их оказания, могут быть установлены решением общего собрания членов ТСЖ в МКД.

2.9. В случае принятия общим собранием членов ТСЖ в установленном законодательством РФ порядке согласованного с ТСЖ решения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, предусмотренного Приложением №2 к Договору, и/или установления дополнительных услуг, ТСЖ начинает или прекращает их предоставление своими силами или с привлечением третьих лиц не позднее 30 (тридцати) дней с даты принятия общим собранием членов ТСЖ соответствующего решения. В предусмотренном настоящим пунктом случае подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

2.10. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома – 400117, г. Волгоград, ул. им. Землячки, 66А

б) год постройки – 2004г.;

в) этажность – 9;

г) количество квартир – 142;

д) общая площадь многоквартирного дома – 18760,5кв.м.;

e) общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов) – 14412,9 кв.м.;

ж) общая площадь нежилых помещений – \_\_\_\_\_\_\_.

2.11. Капитальный ремонт общего имущества проводится в соответствии с действующим законодательством РФ: в случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должен быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Согласно п.2 ст. 171 ЖК РФ, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. ТСЖ обязано:

3.1.1. Осуществлять эксплуатацию и управление общим имуществом МКД, оказывать услуги и выполнять работы в отношении общего имущества в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать коммунальные услуги, для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (водоотведение). Осуществлять контроль качества и количества поставляемых коммунальных услуг, соблюдения условий договоров, их исполнения, а также вести их учет.

3.1.3. Предоставлять иные услуги на основании решения общего собрания членов ТСЖ помещений в МКД (техническое обслуживание системы видеонаблюдения и управления шлагбаумами и пр.).

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, утвержденные действующим законодательством РФ.

3.1.6. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.8. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, опломбированием и фиксацией начальных показаний приборов учета. После ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета принимать от собственников и пользователей их показания, в т.ч. способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги, проводить проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с законодательством РФ (не реже одного раза в год, но и не чаще чем каждые три месяца).

3.1.9. Соблюдать требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг. Порядок изменения размера оплаты услуг ТСЖ при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

3.1.10. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в пяти подъездах МКД. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.11. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 (трех) лет.

3.1.12. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за сутки извещать об этом собственника путём письменного объявления на информационных стендах в пяти подъездах МКД.

3.1.13. Предоставлять любому собственнику в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые им расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года.

При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

В случае, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора, уплата указанного в части 4 настоящей статьи штрафа не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора и соответствующего сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, а также по отведению сточных вод и (или) сокращению перерывов их поставок в соответствие с требованиями законодательства. Отсутствие технической возможности предоставления коммунальных услуг надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, определяется решением органа государственного жилищного надзора на основании обращения ресурсоснабжающей организации или ТСЖ, в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации с учетом положений законодательства Российской Федерации в сфере теплоснабжения, водоснабжения (водоотведения), электроэнергетики.

3.1.15. Информировать собственника об изменении размера платы за помещение, пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги, не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных стендах в пяти подъездах МКД.

3.1.16. Вести расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов) на портале ГИС ЖКХ.

3.1.17. Обеспечить доставку собственнику платежных документов не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию собственника обеспечить выставление при помощи ресурса ГИС ЖКХ, а также собственного сайта ТСЖ http://tsg-edinstvo.ru платежных (информационых) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах МКД, а также на сайте ресурса ГИС ЖКХ и http://tsg-edinstvo.ru

3.1.19. Обеспечить по требованию собственника и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение 3 (трех) рабочих дней со дня письменного обращения справки установленного образца, копии из лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Периодически (но не чаще 1 раза в 3 месяца) контролировать правильность снятия собственником показаний индивидуальных приборов учета воды и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, прием сточных вод.

3.1.21. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. По письменному требованию собственника производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

3.1.23. На основании письменной заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) собственника.

3.1.24. Представлять интересы собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией МКД.

3.1.25. Организовать на своем интернет сайте <http://tsg-edinstvo.ru/>, а также на портале ГИС ЖКХ:

- Прием показаний приборов учета;

- Печать платежных документов;

- Онлайн прием заявок;

- Электронные обращения в ТСЖ.

3.1.26. Организовать круглосуточный контакт с аварийной службой по телефону \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.1.27. Предоставлять ежегодно не позднее второго квартала текущего года отчет о выполнении годового плана по содержанию и ремонту общего имущества МКД за предыдущий год.

3.2. ТСЖ вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у ТСЖ, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Заключить договор с соответствующими государственными органами для предоставления им информации по начисленным (уплаченным) коммунальным и иным обязательным платежам, подлежащих возмещению (выплате компенсаций) по оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников – граждан, которым установлены льготы, субсидии по оплате коммунальных и иных обязательных платежей, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами органов власти РФ.

3.2.5. ТСЖ вправе без предварительного уведомления Потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.2. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным компаниям, обязательно контролируя сроки и качество их выполнения.

3.2.3. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей ТСЖ в помещение, при этом представителями ТСЖ должны соблюдаться следующие требования:

- составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры, в присутствии уполномоченного сотрудника полиции, и описи находящегося в ней имущества;

- по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.5. Размещать, по согласованию с Собственниками, соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Собственников Многоквартирного дома, либо собственностью третьих лиц.

3.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.7. Информировать компетентные органы о длительном проживании в Помещениях лиц, не зарегистрированных Собственниками в Помещения в установленном законодательством РФ порядке. В установленном законодательством РФ порядке проводить доначисление Собственнику платы за Коммунальные услуги с учетом фактически проживающих лиц (в случае отсутствия в таком Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов).

3.2.8. Требовать допуск уполномоченных работников ТСЖ в согласованное с Собственником время в его Помещение с целью создания комфортных условий проживания Собственника, обеспечения надлежащей эксплуатации и бесперебойного функционирования инженерных систем, с использованием которых предоставляются Коммунальные услуги в Многоквартирном доме, относящихся к Общему имуществу и находящихся (проходящих) в Помещениях, для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту таких инженерных систем. О днях необходимого предоставления доступа в Помещения для выполнения предусмотренных настоящим пунктом работ и услуг ТСЖ информирует Собственника путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте ТСЖ.

***3.3. Собственник обязан:***

3.3.1. Исполнять обязательства, предусмотренные законодательством РФ, решениями общего собрания Собственников и настоящим Договором.

Своевременно и полностью вносить плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять ТСЖ документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать ТСЖ свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. В случае отказа в допуске в помещение представителей ТСЖ вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.

3.3.4. Соблюдать технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах и правила проживания в многоквартирных домах.

3.3.5. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета:

- нести ответственность за их сохранность и целостность, целостность пломб на них;

- ежемесячно снимать его показания в период с 18-го по 23-е число текущего месяца и передавать полученные показания ТСЖ или уполномоченному им лицу не позднее 23-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с Правилами, содержащими положения о предоставлении коммунальных услуг, и/или решениями общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать представитель ТСЖ (уполномоченное им лицо) или иная организация.

В случае неподачи показаний приборов учета в вышеуказанный период времени расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет в счет будущих платежей, а в случае если фактический объем потребленных коммунальных ресурсов превысит норматив, осуществляется доначисление разницы.

3.3.6. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления Многоквартирного дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем ТСЖ самостоятельно (право контрольного снятия показаний и проверки наличия пломб за ТСЖ «Единство» остается).

3.3.7. Сообщать представителю ТСЖ не позднее 3-х суток о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы. Поверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды и отопления осуществляется с непосредственным участием представителей ТСЖ за счет Собственника (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы сотрудниками ТСЖ. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

3.3.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:

• содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

• не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы;

• не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

• не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу Многоквартирного дома;

• не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных соблюдать правила содержания животных, указанные в Законодательстве РФ и подзаконных актах субъекта РФ;

• не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

• не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по

стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

• не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с Управляющей компанией;

• не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

• не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

В случае, если сотрудниками ТСЖ будут выявлены вышеперечисленные нарушения, виновное лицо обязано заплатить ТСЖ штраф (наличными средствами или на расчетный счет ТСЖ) в размере\_\_\_\_\_\_\_\_руб.

В случае отказа виновного лица оплатить штраф, ТСЖ оставляет за собой право включить сумму штрафа в ежемесячный платежный документ отдельной строкой.

3.3.9. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

3.3.10. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

3.3.11. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.12. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).

3.3.13. В случае несоблюдения требований п.3.3.12. оплатить ТСЖ в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного ТСЖ счета.

3.3.14. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей ТСЖ и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в жилом помещении Собственника; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Собственника и общедомового имущества Многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации – в любое время.

3.3.15. Незамедлительно информировать ТСЖ об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в абонентском отделе ТСЖ или в круглосуточной диспетчерской службе ТСЖ по телефонному номеру:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3.16. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы ТСЖ, перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника.

3.3.17. Предоставлять ТСЖ в течение 3 (трех) рабочих дней следующие сведения:

• о смене Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника;

• о заключенных договорах найма/аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков найма/аренды;

• о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения Собственника;

• о регистрации по месту жительства;

• документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением Собственника, на льготы (удостоверение или справку);

• документы о начислении субсидий;

• об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, включая временно проживающих;

• об изменении объёмов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в жилом помещении Собственника потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжение, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.18. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.19. В случае изменения нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в ТСЖ согласованный с электроснабжающей организацией проект.

3.3.20. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.21. В случае получения сообщения (уведомления) от ТСЖ по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) прийти в согласованное сторонами время в офис ТСЖ.

3.3.22. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.23. Производить установку наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.) в установленном законодательством РФ порядке.

3.3.24. Допускать в указанных в п. 3.2.8. Договора случаях, работников ТСЖ для выполнения работ и оказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества, расположенного в Помещениях. В случае нарушения Собственником предусмотренных настоящим пунктом обязательств (не согласования с ТСЖ времени допуска в Помещение или отказа в допуске) при возникновении аварийных ситуаций, ТСЖ ответственности не несет, а причиненный такой аварией ущерб подлежит возмещению лицом, не допустившим или не согласовывающим время доступа представителей ТСЖ в свое Помещение.

***3.4. Собственник имеет право:***

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения ТСЖ его обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.6. Потребовать от ТСЖ ввести в эксплуатацию установленные в помещении Собственника индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды и индивидуальные приборы учета тепловой энергии, установленные в местах общего пользования.

3.4.7. Получать от ТСЖ акты о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки. Не позднее 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода направлять Претензию в ТСЖ о непредставлении или предоставлении коммунальных и прочих услуг надлежащего качества в расчетном периоде.

3.4.8. Выносить на обсуждение и инициировать общие собрания собственников по утверждению ставок с учетом предложений ТСЖ.

3.4.9. Собственники имеют право заключать договора напрямую с ресурсоснабжающими организациями. Для этого необходимо провести общее собрание собственников жилья МКД, инициатором которого может быть любой собственник. Для приятия такого решения требуется более двух третей голосов всех собственников.

Принятое на общем собрании решение о порядке перехода на прямые расчеты доводится до сведения всех собственников путем размещения сообщения об этом в помещении дома, определенном решением собрания и доступном для всех собственников, не позднее 10 дней со дня принятия этих решений (п. 3 ст. 46 ЖК) Копии решений (бюллетеней) и протокола общего собрания передаются инициатором собрания в адрес ТСЖ не позднее 10 дней. ТСЖ в течение 5 дней обязано направить копии решений и протокола общего собрания собственников в орган ГЖН, а также разместить на сайте ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru) электронные образы принятых решений и протокола. ТСЖ обязано уведомить о принятом решении по прямым расчетам соответствующую РСО не позднее 5 дней. Для этого ТСЖ должно направить копию протокола общего собрания собственников помещений в адрес РСО. В случае заключения таких договоров постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг обеспечивает ТСЖ, которые обязано в том числе обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в предусмотренных законом случаях.

***3.5. Собственник не вправе:***

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, нарушать колористический паспорт Многоквартирного дома. Проводить переоборудование и/или перепланировку без разрешения органа местного самоуправления.

3.5.2. Изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с электроснабжающей организацией;

3.5.3. Устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не предусмотренную проектом регулирующую и запорную арматуру;

3.5.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления), сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Убытки ТСЖ, вызванные нарушением условий данного пункта Договора, возмещает Собственник, допустивший такое нарушение, в размере фактических документально подтвержденных затрат ТСЖ, понесенных им для устранения причиненного Общему имуществу ущерба.

3.5.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем), самостоятельно осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, их обслуживание и ремонт;

3.5.6. Подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.7. Производить отделочные и ремонтные работы, сопряженные с шумом, в часы покоя граждан, определенные в соответствии с законодательством об обеспечении тишины и покоя граждан на территории города-героя Волгоград.

3.5.8. Применять при производстве отделочных и ремонтных работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации.

3.5.9. Проводить отделочные и ремонтные работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования в Многоквартирном доме, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.5.10. Выполнять работы:

- по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;

- предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

- предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;

- по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы;

- по устройству проемов, вырубке ниш, пробивке отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;

- по устройству штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, горизонтальных штроб для разводки трубопроводов.

**4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется на основании Приложения

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных ресурсов в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего Договора;

- стоимостью дополнительных услуг в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору.

Размер ставки содержания и ремонта общего имущества ежегодно устанавливается в соответствии с решениями общих собраний собственников Многоквартирного дома или нормативными актами Российской Федерации и местных органов власти.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года. При отсутствии квартирных и/или общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных. В случае неполной оплаты Собственником жилищно-коммунальных и дополнительных услуг, ТСЖ имеет право использовать переплату по коммунальным услугам в целях погашения имеющейся задолженности, путем зачета указанных сумм при проведении корректировки размера оплаты за коммунальные услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, жилищно-коммунальные и дополнительные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные и дополнительные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельном документе. В случае предоставления документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые ТСЖ услуги и выполняемые работы.

4.7. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от ТСЖ обеспечить предоставление ему платежных (информационых) документов.

4.8. Услуги ТСЖ, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.

4.9. При наличии просроченной задолженности за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет ТСЖ, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в платежном документе, зачитываются в погашение задолженности за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, жилищно-коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условий настоящего договора.

4.10. Если платежный документ не получен Собственником в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным, то Собственник обязан в течении 5 (пяти) дней сформировать платежный документ в личном кабинете на официальном сайте ресурса ГИС ЖКХ.

4.11. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые ТСЖ по Договору без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения ТСЖ обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной Претензии, поданной Собственником в ТСЖ в течение 10 (десяти) дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

4.12. Плата за Коммунальные услуги (кроме отопления и обращения с твёрдыми коммунальными отходами) рассчитывается исходя из объема их потребления, определенного на основании показаний индивидуальных приборов учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода индивидуального прибора учета в эксплуатацию. До предусмотренного настоящим пунктом Договора момента начала расчета размера платы за Коммунальные услуги (кроме отопления и обращения с твёрдыми коммунальными отходами) исходя из показаний индивидуального прибора учета, размер платы за Коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке, и количества лиц, проживающих в Помещении Собственника.

Плата за Коммунальные услуги, в т.ч. отопление, рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ.

Стоимость услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется в соответствии с законодательством РФ.

4.13. После ввода в эксплуатацию приборов учета в случае выхода из строя или утраты, истечения срока эксплуатации, определяемого периодом до очередной поверки индивидуального прибора учета, а также в случае не предоставления в ТСЖ показаний индивидуального прибора учета или отказа в допуске представителей ТСЖ к прибору учета, расположенному в Помещении, объемы потребления Коммунальных ресурсов для расчета размера платы за Коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов, определенные по указанному прибору за период не менее 1 года, а если период работы индивидуального составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев.

4.14. По истечении 3 месяцев, за которые плата за Коммунальную услугу (услуги) была рассчитана в соответствии с п.4.8. Договора, плата за Коммунальную услугу (услуги) рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ, исходя из нормативов потребления соответствующих Коммунальных услуг.

4.15. Собственники и Пользователи вносят предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи на расчетный счет ТСЖ:

- наличными средствами в кассу ТСЖ;

- безналичными средствами через сервисы бесконтактных платежей в офисе ТСЖ;

- безналичными средствами в личном кабинете портала ГИС ЖКХ;

- через сервис «Сбербанк онлайн».

**5. Ответственность сторон**

 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить ТСЖ пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. При выявлении ТСЖ факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, ТСЖ вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. ТСЖ не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.

5.5. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ТСЖ вправе приостановить предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг до полного погашения задолженности, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

**6. Осуществление контроля за выполнением обязательств по Договору управления**

6.1. Контроль над деятельностью ТСЖ в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.3-6.8 настоящего раздела Договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

- нарушения качества (в т.ч. и периодичности) услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерных действий Собственника

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков Акта осуществляется ТСЖ. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания ТСЖ или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Надлежащим уведомлением о вызове представителя ТСЖ для составления акта является обращение в офис (аварийно-диспетчерскую службу) ТСЖ.

6.4. Представитель ТСЖ обязан явиться для составления акта в течении часа в дневное время (с 08:00 до 17:00) и в течении трёх часов в ночное время (с 17:00 до 08:00). В случае, если представитель ТСЖ не явился для составления акта, акт составляется в его отсутствии, о чем в акте производится соответствующая отметка.

6.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей ТСЖ (обязателен вызов представителя для составления акта), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.7. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.8. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для ТСЖ обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

**7. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения ТСЖ обязано уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.3.Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение 11 (одиннадцати) месяцев с даты его заключения.

7.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления ТСЖ о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций Договора не ограничено.

7.5. Действие настоящего Договора прекращается с момента заключения Собственником договора управления Многоквартирным домом с организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, либо выбранной общим собранием собственников в Многоквартирном доме.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по заявлению одной из сторон не менее, чем за 60 календарных дней до окончания действия данного Договора или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.7. Основания для внесения платы за Помещение и коммунальные услуги Собственником возникают в соответствии с действующим законодательством, при этом заключение настоящего Договора позднее даты возникновения указанных выше обязанностей Собственника не освобождает Собственника от их исполнения.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате оказанных Управляющим услуг и работ.

**8. Разрешение споров**

8.1. Споры, возникающие при выполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия, спор передается на разрешение Дзержинского районного суда г. Волгоград, а при подсудности спора мировому суду, спор подлежит рассмотрению мировым судьей, к которому относится адрес Многоквартирного дома. Срок рассмотрения претензий составляет 15 календарных дней с момента ее получения.

**9. Прочие положения**

9.1. Любые положения, изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны Сторонами, после чего они будут являться неотъемлемыми частями Договора.

9.2. В случае не уведомления одной из Сторон об изменении своих реквизитов в установленный Договором срок, надлежащим признается исполнение обязательств по реквизитам, указанным в Договоре. Под датой получения Собственником уведомления понимается дата, указанная отделением почтовой связи на уведомлении о вручении письма, либо отметка отделения почтовой связи об отсутствии адресата по данному адресу или отказа адресата о принятии корреспонденции.

9.3. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.06. N152-ФЗ «О персональных данных» Собственник, настоящим дает согласие ТСЖ, на обработку его персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также Собственник настоящим дает согласие ТСЖ на размещение персональных данных на официальном портале ГИС ЖКХ, а также передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре на бумажных и/или на электронных носителях по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Настоящее согласие действует по день действия настоящего Договора и может быть отозвано путем подачи в ТСЖ письменного уведомления о его отзыве.

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

**10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по настоящему договору одной из сторон, а именно: пожар, наводнение, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.

**11. Организация Общего собрания Собственников**

11.1. Решение о проведении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимает ТСЖ.

11.2. Собственник помещения многоквартирного дома предупреждается о проведении очередного Общего собрания под роспись или помещением информации на доске объявлений, а также размещением информации на собственном сайте в сети интернет.

11.3. Внеочередное Общее собрание Собственников может созываться по инициативе ТСЖ и Собственников помещений. Собственники помещений в этом случае предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания размещением информации на собственном сайте в сети интернет, или заказными письмами с уведомлением. Расходы по созыву внеочередного Общего собрания несут инициаторы его созыва.

 **Приложения к договору:**

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.

2. Перечень услуг/работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3. Схемы разграничения эксплуатационной ответственности.

4. Правила содержания животных

 Подписи сторон