ДОГОВОР № 10-2019
НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Орск **«01» января 2019 г**

Общество с ограниченной ответственностью «УК «ЖЕЗЛ», именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация либо Исполнитель», в лице директора – Руппель Ивана Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Товарищество собственников жилья «улица Стартовая дом 9 А», именуемое далее «ТСЖ либо Заказчик» в лице правления ТСЖ, действующего на основании Устава, от имени которого выступает его председатель Спирина Нина Васильевна с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения:

1.1 Настоящий договор является договором смешанного вида и заключен по инициативе ТСЖ на условиях, согласованных с ООО «УК «ЖЕЗЛ», на основании решения членов правления №___ от «___» декабря 2018 г. (Приложение №1) Основаниями возникновения у Сторон полномочий (права) на заключение Договора либо его расторжения являются: со стороны исполнителя решения директора со стороны заказчика решения членов правления ТСЖ, либо общего собрания членов ТСЖ.

1.2. Собственник - лицо (юридическое, физическое), владеющее на праве собственности, либо пользующееся жилым/нежилым(ми) помещением(ми) в МКД, на иных законных основаниях, являющееся потребителем жилищно-коммунальных услуг, либо членом ТСЖ.

1.3. Помещение – обособленное жилое или нежилое помещение, являющееся частью МКД, имеющее индивидуальный регистрационный и кадастровый номер.

1.4. Стороны пришли к соглашению, что под Общим собранием членов ТСЖ понимается Общее собрание членов правления ТСЖ.

1.5. Обслуживающая организация – организация, уполномоченная Общим собранием членов правления ТСЖ на выполнение функций по обслуживанию МКД, содержанию и эксплуатации общего имущества МКД, прочих услуг, согласно договорам возмездного оказания услуг, посредническим договорам.

1.6. Общее имущество в МКД определяется по правилам, установленным статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491. Общее имущество - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные в пределах придомовой территории согласно кадастровому паспорту обслуживаемого дома.

1.7. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) на стояк в подвальном помещении; на системе канализации - плоскость раструба стояка под потолком подвального помещения; по электрооборудованию – верхний зажим автоматического вводного выключателя, УЗО либо предохранитель; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.8. Жилищно-коммунальные услуги (далее – ЖКУ) – комплекс услуг, которые обслуживающая организация предоставляет (обеспечивает предоставление) Собственникам, а именно: услуги по содержанию и эксплуатации общего имущества МКД (согласно утвержденному перечню работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению); обязательные услуги по обслуживанию

общедомового оборудования, не включенные в перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации; прочие услуги, определенные.
1.9. Прочие услуги – дополнительные работы и услуги, определенные решением членами правления ТСЖ, обусловленные необходимостью жизнеобеспечения в МКД.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.0. Настоящий договор заключен в целях организации работы с собственниками, членами ТСЖ и нанимателями жилых и нежилых помещений (жилого многоквартирного дома далее по тесту МКД) управляемого ТСЖ «улица Стартовая дом 9 А», по условиям которого Заказчик на основании заключенного договора управления с собственниками, являясь Управляющей организацией поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по оказанию услуг за вознаграждения размер которого определяется в приложении №1 по техническому обслуживанию мест общего пользования МКД по уборке мест общего пользования, включающей себя ежедневную комплексную уборку придомовой территории и мест общего пользования, обслуживания общедомовых инженерных сетей МКД, находящихся по адресу: г. Орск ул. Стартовая, дом 9 А. ТСЖ является некоммерческой организацией, осуществляющей управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечивающей эксплуатацию этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, руководствуясь пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса РФ, поручает Исполнителю в течение согласованного срока за плату и в размере средств собранных собственниками МКД обеспечивать организацию надлежащего технического обслуживания общего имущества жилого дома в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре а именно:
2.1. Заказчик оплачивает, а Исполнитель оказывает комплексное техническое обслуживание мест общего пользования в следующем объеме:
2.2. Техническое обслуживание систем электроснабжения и освещения:
2.2.1. осмотр и контроль работы электрооборудования;
2.2.2. устранение мелких неисправностей (замена перегоревших электроламп, смена предохранителей в ВРУ);
2.2.3. выполнение регламентных работ в соответствии с графиком планово-предупредительного ремонта.
2.3. Техническое обслуживание систем отопления:
2.3.1. осмотр приборов отопления и устранение мелких дефектов (устранение течей, крепление, освобождение от воздуха, регулировка арматуры);
2.3.2. выполнение регламентных работ в соответствии с графиком планово-предупредительного ремонта.
2.4. Техническое обслуживание систем водоснабжения, канализации и пожарного водопровода:
2.4.1. осмотр и устранение мелких дефектов (устранение течей, крепление, регулировка арматуры) в подвальном помещении;
1.4.2. устранение засоров в канализационных системах;
1.4.3. выполнение регламентных работ в соответствии с графиком планово-предупредительного ремонта.
2.5. Текущий ремонт:
2.5.1. частичный ремонт межпанельных швов по заявкам собственников;
2.5.2. частичные малярные работы по заявкам собственников;
2.5.3. частичные стекольные работы (замена разбитых стекол окон) по заявкам собственников;
2.5.4. частичные плотницкие и столярные работы (ремонт отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, ремонт и замена ручек, замков, петель, навесов) по заявкам;
2.5.5. ремонт кровли (устранение протечек) по заявкам, до 10 м2.
2.6. Оказывает услуги паспортного стала в связи с чем ведет хранение и ведение картотеки на МКД ТСЖ, до даты расторжения договора.
2.7. Выдача Собственнику справок о характеристике жилья либо о зарегистрированных лицах для предоставления в органы социальной защиты.
2.8 Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и эксплуатации МКД, в пределах собранных денежных средств.
2.9. Вести и хранить на время действия договора соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию (журналы осмотров, паспорта готовности объектов к эксплуатации в зимних условиях, сметы и описи работ на текущий ремонт, журналы заявок от населения и др.) в том числе принадлежащие Заказчику, в отношении обслуживаемого

многоквартирного дома, которые переданы Исполнителю либо заведены Исполнителем для осуществления настоящего договора. Принятие от Заказчика и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД. Хранение светокопий, предоставленных Собственником правоустанавливающих и других документов на помещения.

2.10. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с выполнением Договора, в том числе предоставлять информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору. Срок предоставления информации Собственнику не может быть более 30 календарных дней с момента поступления запроса. Данный срок может быть продлен с обязательным извещением Собственника в случае необходимости проведения проверок, требующих дополнительного времени.

2.11. При выполнении обязательств, предусмотренных п. 1.12 настоящего договора, Исполнитель руководствуется Жилищным кодексом РФ, иными законодательными и нормативными правовыми актами РФ.

2.12. Понятие комплексной уборки включает в себя весь перечень работ, осуществляемых Исполнителем на Объекте и их установленную периодичность, которые определены Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 27.03.2018) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме").

2.13. Ведение претензионно-исковой работы с собственниками МКД (членами ТСЖ) по взысканию задолженности за оказываемые услуги по настоящему договору, за содержание общего имущества и текущий ремонт, капитальный ремонт средства на который формируются на специальном счёте ТСЖ.

2.14. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам возмездного оказания услуг, агентским, посредническим и по другим договорам.

2.15 Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов. Фиксирование фактов затопления.

2.16. Подготовка предложений Заказчику по проведению дополнительных работ по содержанию и эксплуатации, расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, при принятии решения на общем собрании о проведении капитального ремонта.

2.17. Проверка технического состояния общего имущества.

2.18. Работа с должниками по взысканию платы за ЖКУ и прочие услуги самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

2.19. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) на основании решения общего собрания членов правления ТСЖ, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и эксплуатацию общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые председателем ТСЖ.

2.20 Работы и услуги, не включенные в перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Обслуживающей организацией на договорной основе.

2.21 Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, ежегодно устанавливаются методом индексации данных цен (тарифов) в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитанного органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен», либо на коэффициент инфляции. Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину индексации в Российской Федерации по официальным данным, опубликованным в общем доступе на официальном сайте Росстата. Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. (но не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода). Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников и членов ТСЖ.

2.22Общая площадь находящегося на обслуживание МКД составляет 2714,6 кв.м.

3. Права и обязанности сторон

3.1 ООО «УК «ЖЕЗЛ» обязано:

3.1.1 Приступить к выполнению своих обязанностей по обслуживанию многоквартирным домом с «01» января 2019 г.

3.1.2 Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД в объеме, указанном в Приложении № 2, 3 к настоящему договору, осуществлять иную направленную на достижение целей обслуживания многоквартирным домом деятельность, в пределах денежных средств, поступающих в адрес ООО «УК «ЖЕЗЛ» от собственников.

3.1.3 Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений.

3.1.4 Осуществлять прием работ и услуг, выполненных и оказанных организациями по заключенным с ними договорам.

3.1.5 Осуществлять установление и фиксирование факта неисполнения предоставления жилищных услуг или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

3.1.6 Обеспечить собственников жилых и нежилых помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб, путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

3.1.7 Обеспечить оказание услуг паспортного учета.

3.1.8 По требованию Собственников выдавать справки о составе семьи с указанием количества проживающих в жилом помещении; отсутствии (наличии) задолженности и иную информацию в пределах компетенции ООО «УК «ЖЕЗЛ», при предъявлении Собственниками документов, удостоверяющих личность, правоустанавливающих документов на помещение и при отсутствии задолженности по оплате услуг и работ, предусмотренных настоящим договором в установленные часы приёма.

3.1.9 Осуществлять прием и рассмотрение жалоб Собственников на действие (бездействие) Обслуживающих и прочих организаций в течение тридцати рабочих дней.

3.1.10 Выполнять предписания Жилищной инспекции иных органов власти, выданных ТСЖ в пределах полученных денежных средств от ТСЖ и по поручению ТСЖ.

3.1.11 Предоставлять ТСЖ ежегодно, не позднее первого квартала года, следующего за отчётным, отчёт о проделанной работе.

3.1.12. Предоставить Заказчику страницу для размещения в сети «Интернет» по адресу: zks-orsk@mail.ru информации о ТСЖ. Размещать информацию на портале «ГИС ЖКХ» с дублированием на сайте zks-orsk@mail.ru в сети «Интернет» информации об управляющей организации, т.е. заказчике.

3.1.13 Размещать полученную от Заказчика информацию, на портале «ГИС ЖКХ», в течение 10 (десяти) дней с момента получения от Заказчика такой информации. Уведомить Заказчика об отсутствии информации, обязательной для размещения на портале «ГИС ЖКХ» и/или Сайте в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его обнаружения.

3.2 ООО «УК «ЖЕЗЛ» имеет право:

3.2.1 Осуществлять контроль за использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования.

3.2.2 Производить осмотры инженерного оборудования жилого (нежилого) помещения.

3.2.3 Самостоятельно привлекать третьих лиц без согласования ТСЖ для исполнения условий настоящего договора.

3.2.4 Выдавать Собственникам, Заказчику предписание (предупреждение) о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению либо с ущемлением прав и интересов других Собственников. В случае невыполнения предписания, ООО «УК «ЖЕЗЛ» имеет право обратиться в суд либо в орган местного самоуправлении от имени ТСЖ о решении вопроса по прекращению права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, согласно ст.293 ГК РФ. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5 Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарно-технического содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.2.6 Доступа в помещения Собственников для обследования, обслуживания и ремонта общедомовых инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, согласовав производимые мероприятия с Собственником, согласно Правил пользования жилыми помещениями, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.7 В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме, перераспределять средства и выполнять работы для ее устранения с

последующим уведомлением Собственников в течении 10 дней с момента проведения соответствующих работ.
3.2.8 Использовать, с согласия собственников МКД, нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений ООО «УК «ЖЕЗЛ» может осуществлять лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с ООО «УК «ЖЕЗЛ».
3.2.9. Информирование собственников МКД и ТСЖ осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда либо на досках объявления, либо по средствам сети интернет, через сайт: zks-orsk@mail.ru.
3.2.10 Получать денежные средства за оказанные услуги по обслуживанию ТСЖ в рамках настоящего договора.
3.2.11 Выполнять условия договора только в рамках поступивших денежных средств от собственников помещений и ТСЖ.
3.2.12 Применять меры, предусмотренные законодательством Р.Ф, в случае нарушения Собственниками сроков оплаты предоставленных услуг, требовать взыскание задолженности с Собственников по оплате предоставленных услуг. В случае неоплаты ООО «УК «ЖЕЗЛ вправе обращаться в суд.
3.2.13 Выполнять дополнительные работы, не предусмотренные настоящим договором, на основании дополнительного соглашения и за дополнительную плату.
3.2.14 Осуществлять еженедельную проверку паспортного режима.
3.2.15 Участвовать в собраниях собственников МКД и членов ТСЖ в качестве слушателя, с правом выступления.
3.2.16 Осуществлять ведение технической документации на дом и инженерные сооружения (при их наличии). Осуществлять обработку персональных данных Собственника помещения в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152 - ФЗ «О персональных данных».
3.2.17. Приостановить выполнение работ, предоставления услуг, в том числе выдача справок о составе семь (иных справок) в случае наличия задолженности собственника, пред обслуживающей организации либо ТСЖ.

3.3 Собственники, ТСЖ обязаны:

3.3.1 Самостоятельно, не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг (в соответствии с выставляемыми счет-квитанциями), на расчетный счет ООО «УК «ЖЕЗЛ» либо на счет агента действующего в интересах ООО «УК «ЖЕЗЛ».
3.3.2 Привлекать представителя ООО «КУ «ЖЕЗЛ» для проведения осмотров, обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений и общего имущества, придомовой территории, а также для установления факта не представления и (или) ненадлежащего обеспечения предоставления жилищно-коммунальных услуг.
3.3.3 Обеспечить доступ в помещение для обследования конструктивных элементов, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, в том числе для устранения аварийных ситуаций, согласно Правил пользования жилыми помещениями, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
3.3.4 Соблюдать правила пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, придомовой территории.
3.3.5 Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания и пользования общим имуществом многоквартирного дома, правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.
3.3.6 Не допускать выполнение в квартире и других местах работ или действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, либо нарушающих нормальные условия проживания других собственников, в том числе не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающие технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные приборы или секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного согласования с ООО «УК «ЖЕЗЛ», а так же не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам.
3.3.7 Содержать балконы и лоджии в надлежащем состоянии, не допускать разрушение конструкций. В зимний период по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.
3.3.8 Самостоятельно производить утепление принадлежащего жилого (нежилого) помещения.
3.3.9 Обеспечить надлежащее содержание и в случае необходимости замену приборов учета коммунальных услуг за свой счет, согласно ст. 290 ГК РФ, 36 ЖК РФ, п.5.6.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда в Р.Ф.

3.3.10. Приглашать ООО «УК «ЖЕЗЛ» на собрания членов ТСЖ, информировать о принятых решениях путём предоставления протоколов решений.
3.3.11 Не устанавливать на внешние стены МКД или на парапеты балконов радио и телевизионные антенны, кондиционеры и сплитсистемы, а также рекламные растяжки и конструкции без письменного согласования с Обслуживающей организацией.
3.3.12. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования.
3.3.13. Предоставлять Обслуживающей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
3.3.14. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую и запорную арматуру.
3.3.15. Не допускать в отопительный период снижение температуры воздуха в принадлежащем ему жилом помещении ниже + 12 ^{0}С.
3.3.16. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы учета и очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющих технических паспортов, и установленные лицами, не имеющими соответствующего разрешения или лицензии.
3.3.17. В течение трех дней, с момента регистрации права собственности на помещение предоставить в Обслуживающую организацию копию свидетельства о государственной регистрации права и его оригинал для сверки.
3.3.18. Извещать Обслуживающую организацию в пределах 10-дневного срока об отчуждении помещения иному лицу.
3.4 Собственники имеют право:
3.4.1 На добросовестное и качественное обеспечение содержания многоквартирного дома.
3.4.2 В случае ненадлежащего предоставления услуг по содержанию общего имущества МКД, ТСЖ вправе, по согласованию сторон, изменить размер платы за содержание и обслуживание МКД.

4. Цена договора. Порядок определения цены договора. Порядок оплаты

4.1 ООО «УК «ЖЕЗЛ» выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств, полученных от собственников, перечисленных ООО «УК «ЖЕЗЛ» от агента ООО «ЖилКомСервис» в размере суммы начисленной оплаты по договору за ТСЖ. Стоимость договора устанавливается согласно **приложения №3** к настоящему договору.
4.2. Размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется общим собранием членов ТСЖ с учетом предложений ООО «УК «ЖЕЗЛ», а при отсутствии соответствующего решения собственников размер указанной платы утверждается членами правления ТСЖ, который определяется сторонами в приложении №.
4.3 Размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества дома определяется исходя из общей площади занимаемого помещения.
4.4. Обслуживающая организация по требованию Заказчику предоставляет акт с расшифровкой предоставленных услуг и расходных материалов. В случае отсутствия ответа в течении суток акт считается принятым Заказчиком. Акты выполненных работ подписанный сторонами является доказательством выполнения работ и составляется исполнителем на основании технической документации раз в месяц. В случае несогласия с указанным актом, Заказчик вправе направить разногласия к нему, с указанием выявленных недостатков в работе и сроков их устранения.
4.5 Расчетный период для начисления платы по договору установлен один календарный месяц. Срок внесения платежей определяется следующим образом:
-ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим - для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом: счетом - квитанцией, предъявляемым ООО «УК «ЖЕЗЛ0» не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим через агента ООО «ЖилКомСервис», в рамках агентского договора, заключённого между агентом и ТСЖ;
- ежемесячно до 20 числа текущего месяца на основании счета -фактуры - для юридических лиц.

Квитанция, выставляемая агентом ООО «ЖилКомСервис», для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг для собственников и членов ТСЖ.

имущества:

размере начисленных, но не произведенных платежей, согласно законодательства РФ.
4.6 Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики. Собственникам нежилых помещений доставка счетов-фактур осуществляется через агента ООО «ЖилКомСервис», либо по согласованию нарочно.
4.7 Размер платы по договору может быть изменен также по соглашению сторон. В таком случае согласование изменения размера платы должно происходить в следующем порядке:
- ООО «УК «ЖЕЗЛ», как инициатор изменения ставки, направляет Собственникам, путем передачи членам правления ТСЖ или иным выбранным собственниками лицам, перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информация в перечне должна содержать наименование работ, периодичность их выполнения и размер ежемесячной платы в рублях на квадратный метр общей площади помещений собственников;
-члены правления в течении 10 дней проводят общее собрание и принимают решение об утверждении или отклонении предложения ООО «УК «ЖЕЗЛ». Решение общего собрания оформляется протоколом общего собрания, который передаётся в обслуживающую организацию в течении 20 дней.
4.8 Порядок внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества:
4.8.1 Форма и содержание платежного документа определяется ТСЖ в соответствии с действующим законодательством.
4.8.2. Оплата услуг Обслуживающей организации производится Заказчиком самостоятельно либо через его агента ООО «ЖилКомСервис». Оплата услуг осуществляется ежемесячно, не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным, на основании отчета агента ООО «ЖилКомСервис», подписанного Заказчиком, Исполнителем, Агентом, путем перечисления Агентом выставленных и полученных денежных средств от собственников МКД за услуги указанных в п.2.1 настоящего договора на расчетный счет Исполнителя. При этом обслуживающая организация не вправе требовать от Заказчика сто процентной оплаты, либо насчитывать проценты за пользования чужими денежными средства до даты получения указанных денежных средств от собственников помещений, либо нанимателей управляемого жилого фонда. Денежные средства, полученные Обслуживающей организацией от агента ООО «ЖилКомСервис», засчитываются в счет оплаты настоящего договора.
4.8.3 Заказчик оплату производит в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в настоящем Договоре либо путем зачета взаимных прав и обязательств.
4.8.4 Порядок внесения платы за услуги по содержанию общего имущества МКД определяется настоящим договором и указывается в счете-квитанции на оплату выставляемого агентом ООО «ЖилКомСервис».

5. Ответственность ООО «УК «ЖЕЗЛ» и Собственников

5.1 Обслуживающая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента начала исполнения обязательств по Договору.
5.2 Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
5.3. ООО «УК «ЖЕЗЛ» несет ответственность перед Собственниками и ТСЖ по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу.

6. Действие непреодолимой силы

6.1 Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, эпидемию, блокаду, эмбарго, а также землетрясение, наводнение и другие действия непреодолимой силы.

7. Срок действия договора

7.1 Настоящий договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании членами ТСЖ, является офертой и выражает намерение ООО «УК «ЖЕЗЛ» заключить настоящий договор с собственниками на указанных в нем условиях и членами ТСЖ, а принятое собственниками и членами ТСЖ на общем собрании решения об утверждении условий настоящего договора является ее полным и безоговорочным акцептом. Кроме этого оплата счет квитанции, является акцептом настоящего договора со стороны лица производившего оплату и считается платежом совершенным за ТСЖ в счет исполнения настоящего договора исполнителем.
7.2 Утверждение настоящего договора членами правления ТСЖ, является основанием заключения настоящего договора.

7.3 Настоящий договор вступает в действие с «01» января 2019 г., и действует в течении 3 (трех) лет. Оплата Собственником текущего платежа за содержание и ремонт жилья по счет-квитанции, является действием, свидетельствующим о полном и безоговорочном акцепте настоящей оферты, (полное достижение соглашения по всем существенным пунктам договора).
7.4 При отсутствии, не менее чем за 30 дней, заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

8. Изменение и расторжение договора

8.1 Изменения и дополнения в настоящий договор допускается по письменному соглашению сторон.
8.2 Договор прекращает свое действие в случаях:
- соглашение сторон;
- других обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством Р.Ф
8.3. Решение о досрочном расторжении настоящего договора по инициативе ТСЖ, принятом на общем собрании, осуществляется в соответствии с действующем законодательством (извещение ООО «УК «ЖЕЗЛ» за тридцать дней до дня расторжения договора), при условии возмещения ООО «УК «ЖЕЗЛ» месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену в месяц, следующий за месяцем, в котором расторгается настоящий договор, а также возмещение имеющейся задолженности.
8.4 Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе ООО «УК «ЖЕЗЛ» допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников либо Заказчика. При этом существенным признается нарушение Собственниками обязанностей по оплате ООО «УК «ЖЕЗЛ» выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед ООО «УК «ЖЕЗЛ» на сумму более 30 % от цены договора за 6 предыдущих месяцев.
8.5 ООО «УК «ЖЕЗЛ» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор обслуживания многоквартирным домом путем извещения собственников за один месяц до даты расторжения договора, любым доступным способом, в том числе направления уведомления размещенных на обороте в счет-квитанции, либо по средствам сайта, либо вывешивания объявлений в листах общего пользования.

9. Прочие условия.

9.1 Настоящий договор составлен в количестве двух экземпляров, по одному для каждого из сторон.
9.2 Условия настоящего договора распространяется на Собственников, приобретающих права владения на помещение в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.
9.3. Все споры или разногласия по договору разрешаются путем переговоров, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения жилого помещения МКД.
9.4 Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
9.5 Приложения к данному договору являются неотъемлемой частью договора.

10.Приложение

Приложение №1 Решение членов правления № _____от «__» декабря 2018 г.
Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;
Приложение № 3 Стоимость договора

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

ООО «УК «ЖЕЗЛ»
Местонахождение: 462430, Оренбургская область, г. Орск, ул. Комарова, д. 32 п. 3.

Директор _____ Русинель И.П.

ТСЖ «улица Стартовая дом 9а»
Местонахождение: 462430, Оренбургская область, г. Орск, ул. Стартовая 9 А.
ИНН/КПП: 5614069074/561401001
ОГРН 1145658019803
Председатель правления _____ Спирина Н.В.