

ДОГОВОР № _____

о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме

г. Лыткарино

" ____ " _____ 20 ____ г.

Товарищество собственников жилья «Домовой», в лице Председателя Правления Товарищества собственников жилья «Домовой» *Данилова Виктора Ивановича*, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с одной стороны и владелец квартиры № _____, дома №8 _____ по ул. Советская, г. Лыткарино в лице _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», заключили на основании действующего законодательства РФ настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г. Лыткарино, ул. Советская, дом №8 _____, квартира _____, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. ТСЖ - некоммерческая организация, образованная для выполнения функций по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг на посреднической основе.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые ТСЖ, на договорной основе, возложило обязательства по предоставлению собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализации, электроснабжению. В отношениях с Исполнителями ТСЖ действует от своего имени, но в интересах собственника. Переложение обязательств на Исполнителей и иных лиц не освобождает ТСЖ от ответственности по настоящему Договору.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома, в том числе внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей на квартиру; система отопления, в том числе радиаторы; общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию в квартиру; вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек); мусоропровод; межквартирные лестничные площадки и лестницы; лифты, лифтовые и иные шахты, обслуживающее лифты оборудование; оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах; коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (приборы учета на дом; насосы), а также крыши; чердаки; фасады, ограждающие несущие и не несущие 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 многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории определен Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491. и ст. 36 ЖК РФ.

При этом, имуществом, не относящимся к общему имуществу многоквартирного дома, являются: внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы; отопительные приборы, в том числе радиаторы; внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.), расположенные внутри или вне квартиры; оконные и дверные проемы и другое, обслуживающее квартиру Собственника.

1.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений, в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением балконов.

1.6. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и контролю его состояния, поддержанию в исправном состоянии и работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, в том числе включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома (подвала, крыши, подъезда, лестничных площадок и маршей и т.п.);
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств и общедомовых приборов учета.

1.7. Ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д., в том числе включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования и общих домовых систем;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств и общедомовых приборов учета.

Примечание: контроль состояния общего имущества и текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами и нормативными актами.

1.8. К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления;
- стояки холодного, горячего водоснабжения, канализации и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (технический и цокольный этаж)

1.9. Законные пользователи жилых помещений наниматели, арендаторы и другие лица (далее Пользователи), а также члены семьи собственника квартиры, зарегистрированные по месту жительства и месту пребывания в установленном порядке, имеют право пользования квартирой наравне с ее Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и указанными лицами. Пользователи помещения обязаны использовать квартиру по ее целевому назначению - для проживания, обеспечивать ее сохранность и сохранность общего имущества многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание ТСЖ услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг на посреднической основе Собственнику и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляют Исполнители:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков), в пределах установленных норм.

2.2.2. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.3. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.3. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляют Исполнители в интересах собственника: бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, канализирование), на основании «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам»

2.4. Текущий ремонт общего имущества дома включает:

2.4.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков

фундамента, вентиляционных продухов, от мостков и входов в подвалы.

- 2.4.2. Герметизация стыков, швов и трещин в кирпичной кладке стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, частичное восстановление кирпичной кладки несущих стен, ремонт и окраска фасадов.
- 2.4.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.
- 2.4.4. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных её участков; антисептирование и антиперирование; ремонт и замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 2.4.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 2.4.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, над балконами верхних этажей).
- 2.4.7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 2.4.8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- 2.4.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- 2.4.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.
- 2.4.11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).
- 2.4.12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
- 2.4.13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.
- 2.4.14. Ремонт подъездов - один раз в три года.
- 2.4.15. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами, или по заявке. Перечень работ согласуется с уполномоченным представителем Собственников.
- 2.4.16. План текущего ремонта на год устанавливается на общем собрании ТСЖ.

2.5. Перечень работ, связанных с вывозом мусора:

- вывоз мусора из контейнеров по мере накопления;
- мойка, очистка и дезинфекция контейнеров - один раз в месяц.

2.6. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется за плату, в соответствии с условиями Договоров с организациями-поставщиками услуг. ТСЖ является посредником, действует от своего имени, но в интересах собственников и участвует в расчетах, осуществляет транзитные платежи. Посредническое вознаграждение включена в стоимость услуг по техническому обслуживанию и ремонту.

2.7. Затраты ТСЖ, по оплате услуг третьих лиц, по ведению бухгалтерского учета ТСЖ, по обслуживанию расчетного счета ТСЖ, в целях исполнения Договора, компенсируются Собственником в порядке, установленном Разделом 6 Договора.

2.8. Заключив настоящий Договор, Собственник:

- реализует свое право на постоянное пользование исправными системами жилого дома, для получения коммунального и иного обеспечения принадлежащего ему жилого помещения в доме;
- исполняет свои обязанности нести бремя по содержанию и сохранению имущества, путем оплаты услуг Исполнителя (Разд.6.3.);
- предоставляет право ТСЖ выступать от его имени полномочным представителем перед третьими лицами для обеспечения Собственника необходимыми ресурсами и услугами.

2.9. Качество услуг (режим, периодичность, сроки перерыва), предоставляемых Исполнителями, должно соответствовать действующим Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда РФ.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Собственник имеет право:

- 3.1.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Лыткарино норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 3.1.2. На устранение Исполнителем недостатков в предоставлении услуг в сроки, определяемые

законодательством РФ и нормативными актами Администрации г. Лыткарино.

- 3.1.3. На уменьшение платежа, при снижении качества услуг или нарушении сроков устранения недостатков в предоставлении услуг, перечень условий и методика расчета уменьшения размера платы, определяются на основании законодательства РФ и нормативными актами Администрации г. Лыткарино.
- 3.1.4. Требовать от Исполнителя возмещения в полном объеме убытков и вреда причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника, вследствие недостатков при предоставлении услуг, а также морального вреда в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством РФ.
- 3.1.5. На получение в срок платежного документа (квитанции).
- 3.1.6. Собственник вправе в любое время проверять ход и качество работ, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность ТСЖ.

3.2. ТСЖ имеет право:

- 3.2.1. Осуществлять контроль состояния инженерного оборудования у Собственника путем проведения осмотров, предупредив собственника любым доступным способом, не менее чем за 3 (трое) суток до осмотра.
- 3.2.2. Применять меры предусмотренные Договором, в случае нарушения Собственником сроков платежей и других обязательств по данному Договору (п.п.6.1.-6.8.)
- 3.2.3. Прекращать предоставление услуг (в том числе выдачу справок), в случае несвоевременной и (или) в неполном объеме платы трех и более месяцев или нарушения требований п.п.4.2.8.- 4.2.9. Договора.
- 3.2.4. В соответствии с законодательством давать согласование Собственнику на производство переустройства и перепланировки занимаемых помещений, при наличии технических возможностей, контролировать производство и качество работ по перепланировке, качество используемых при этом материалов.
- 3.2.5. Производить перерыв в предоставлении услуг:
 - для проведения ремонтных и профилактических работ;
 - в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от ТСЖ.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ТСЖ обязано:

- 4.1.1. Проводить контроль общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования жилого дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства, с установленной законодательством периодичностью.
- 4.1.2. По заданию Собственника, в течение срока Договора и в пределах платежей от Собственника, оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.1.3. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Заказчикам за услуги, оказанные по настоящему Договору, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
- 4.1.4. Обеспечить проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования дома, крыши, подвала (тех. подполья), общих инженерных систем и оборудования жилого дома, в установленные законодательством сроки.
- 4.1.5. Проводить уборку мест общего пользования, мусоропроводов, придомовой территории.
- 4.1.6. Для принятия решений на Общем собрании членов ТСЖ в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.
- 4.1.7. Проводить текущий и капитальный ремонт общего имущества жилого дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций), за счет средств целевых сборов. Размеры и направления использования целевых сборов ТСЖ утверждает на Общем собрании членов ТСЖ.
- 4.1.8. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в квартире Собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра.
- 4.1.9. Принимать участие в составлении актов, в случаях повреждения инженерного

оборудования и отделки квартиры Собственника, возникших не по вине Исполнителя. В этих случаях, ремонт производится силами и (или) за счет виновной стороны.

- 4.1.10. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования жилого дома, а также придомовой территории.
- 4.1.11. Своевременно проводить подготовку жилого дома, санитарно-технического и другого оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.
- 4.1.12. Обеспечить заключение Договоров на подачу коммунальных энергоресурсов для нужд Собственника с организациями-поставщиками на посреднической основе и техническое обслуживание инженерных систем дома (лифты, антенна), вывоз мусора.
- 4.1.13. Обеспечить передачу электроэнергии от ГРЩ дома до каждой квартиры; проведение нормативных испытаний (проверка цепи «фаза-нуль», проверка целостности цепи заземления, зануления, измерение цепи заземляющих устройств, проверка действия расцепителей автоматических выключателей первичным током, измерение сопротивления изоляции электропроводок); консервацию электроустановок, прием электроэнергии от энергоснабжающей организации.
- 4.1.14. Производить начисление Собственнику за техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт дома, коммунальные ресурсы и прочие услуги, согласно разд.6 настоящего Договора. Ежемесячно, не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным, оформлять платежный документ «Квитанция» для оплаты и направлять его Собственнику.
- 4.1.15. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных, обязательных платежей и взносов.
- 4.1.16. В случае невнесения Собственником платы в течение 3 (трех) месяцев, правление ТСЖ, по соответствующему договору, производит побуждение по оплате задолженности в порядке, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.1.17. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» на информационных стендах о предстоящих отключениях или ограничениях в подаче коммунальных ресурсов, производимых при производстве плановых работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Своевременно оповещать Собственника об изменении тарифов на услуги и об изменении качества услуг.
- 4.1.18. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.
- 4.1.19. По решению Общего собрания сдавать в аренду технические помещения, фасады, земельный участок многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, а также на другие цели, предусмотренные Уставом ТСЖ.
- 4.1.20. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 4.1.21. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 4.1.22. Составлять и предоставлять сметы доходов и расходов на соответствующий год, для утверждения Общим собранием, а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.
- 4.1.23. Вести реестр членов ТСЖ и собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом, выдавать необходимые справки Собственнику. Созывать и проводить Общие собрания, доводить решения Общих собраний до членов ТСЖ и собственников помещений.

4.2. Собственник обязан:

- 4.2.1. Использовать занимаемые помещения, в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, строго в соответствии с их назначением. Собственник обязан соблюдать Правила проживания утвержденным общим собранием ТСЖ.
- 4.2.2. При обнаружении неисправностей в квартире и дома в целом, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Председателю Правления ТСЖ.
- 4.2.3. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, соблюдать

чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные ТСЖ.

- 4.2.4. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.
- 4.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности, при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и автоматов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, балконов, выполнять все требования пожарной безопасности.
- 4.2.6. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию. Использовать энергоносители в пределах норм, определенных проектной документацией дома, не допускать увеличения потребления тепловой энергии центрального отопления путем увеличения числа секций радиаторов, без согласования с ТСЖ и другими организациями.
- 4.2.7. Допускать в дневное время, а также при авариях и в ночное время, в квартиру уполномоченных представителей Исполнителей и ТСЖ, для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения неисправностей.
- 4.2.8. Производить переустройство и перепланировку занимаемых помещений (с целью повышения уровня их благоустройства) только с разрешения межведомственной комиссии при Администрации г. Лыткарино и согласования с ТСЖ «Домовой», при наличии утвержденных проектов, изготовленных в установленном порядке. На время проведения работ обеспечить доступ в помещения уполномоченных представителей ТСЖ.
- 4.2.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.
- 4.2.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСЖ.
- 4.2.11. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не нарушать пломбировку счетчиков, не производить изменения их местоположения в составе инженерных сетей и не производить их демонтаж без согласования с ТСЖ.
- 4.2.12. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Лыткарино в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- 4.2.13. Не производить слив воды из системы отопления.
- 4.2.14. Ознакомить всех работников, работающих у Собственника в квартире, с условиями настоящего договора.
- 4.2.15. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.2.16. Представлять в ТСЖ, в установленные сроки с 23 по 27 число расчетного месяца, показания приборов учета.
- 4.2.17. В случае возникновения необходимости проведения ТСЖ не установленных договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.
- 4.2.18. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с ЖК РФ.
- 4.2.19. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, потребитель, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны оплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, плату за жилое помещение и коммунальные услуги необходимо вносить ежемесячно до 27 числа месяца следующего за истекшим. Оплата будет считаться совершенной надлежащим образом, если потребитель внесет плату в любой день до 27 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.2.20. В течение одного месяца уведомлять ТСЖ об изменении количества граждан, проживающих в помещении Собственника о заключении (расторжении) договора аренды

(безвозмездного пользования) жилого помещения Собственника.

- 4.2.21. При передаче права собственности на квартиру, Собственник обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязанностях по техническому обслуживанию имущества.
- 4.2.22. Своевременно предоставлять в ТСЖ сведения о смене Собственника, с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права и предоставить в ТСЖ копию Договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора.
- 4.2.23. Полностью выполнить обязанности по данному Договору до передачи прав собственности на квартиру.
- 4.2.24. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 5.1. Собственник, самостоятельно (или с привлечением Исполнителя за дополнительную плату), должен выполнить все работы по ремонту, отделке в своей квартире, с целью благоустройства. Обеспечить эксплуатацию инженерных сетей и оборудования, в границах своей эксплуатационной ответственности.
- 5.2. Собственник имеет право самостоятельно выполнять отдельные виды работ, входящие в обязанности Исполнителя, в соответствии с едиными Правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, по согласованию с Исполнителем.
- 5.3. Заявки и замечания, касающиеся условий данного Договора, подаются Собственником в письменной форме Председателю Правления ТСЖ. Их регистрация производится в «Журнале заявок и замечаний».

6. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 6.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт (техническое обслуживание), прочие услуги, капитальный ремонт многоквартирного дома. Плата за предоставляемые коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:
- 6.1.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказанные в т.ч. и сторонними организациями по договору с ТСЖ.
- 6.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, вывоз мусора.
- 6.1.3. Прочие услуги (антенна, домофон, консьерж и т.д.).
- 6.1.4. Капитальный ремонт в соответствии с ЖК РФ.
- 6.2. Размер платы за оказанные Исполнителями услуги, указанные в п.п.6.1.2. и 6.1.4. настоящего Договора, определяется Постановлением органов власти и управления, путем утверждения соответствующих тарифов.
- 6.3. Размер платы за оказанные услуги, указанные в п.п.6.1.1. и 6.1.3. настоящего договора определяется размером фактически оказанных услуг, распределенных между всеми собственниками помещений многоквартирного дома, пропорционально их доле в общей площади дома. Тарифы определяются органами управления ТСЖ на основе утвержденной Общим Собранием Членов ТСЖ сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий период. В случае не утверждения собранием используются тарифы, установленные нормативными актами органов государственной власти для домов.
- 6.4. Собственник участвует в расходах по техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению общего имущества дома, по капитальному ремонту пропорционально размеру общей площади квартиры.
- 6.5. Неиспользование Собственником и/или арендаторами квартир не является основанием не внесения платы за содержание, капитальный, текущий ремонт и коммунальные услуги.
- 6.6. При предоставлении Исполнителем коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 6.7. ТСЖ информирует Собственника в индивидуальном или коллективном порядке об изменении размера платы за месяц до даты ее проведения. С документами, послужившими основанием для изменения платежа, Собственник имеет право ознакомиться, в этот же период, у Председателя Правления, либо в бухгалтерии ТСЖ.

6.8. Собственник вносит плату по договору ежемесячно, на основании платежных документов ТСЖ, в размере, указанном в платежном документе «Квитанции». Срок внесения платежа – указан в квитанции. Плата проводится на расчетный счет ТСЖ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность ТСЖ:

7.1.1. ТСЖ несет ответственность за качество предоставляемых услуг, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.2. ТСЖ несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в полном объеме, определяемом в соответствии с законодательством РФ в судебном порядке.

7.1.3. ТСЖ освобождается от ответственности за нарушение качества предоставляемых услуг, если оно произошло или происходит вследствие некачественного исполнения услуг сторонними организациями, отказ от услуг которых в существующей ситуации невозможен или непреодолимой силы, если в результате издания акта органа государственной власти или местного самоуправления качественное исполнение обязательства было невозможным.

7.2. Ответственность Собственника:

7.2.1. Собственник несет ответственность за нарушение п.п.4.2.5. данного Договора, в соответствии с Правилами пожарной безопасности в Российской Федерации.

7.2.2. В случае ненадлежащего исполнения обязательств изложенных в п.п. 4.2.1.-4.2.24. данного Договора, Собственник привлекается к административной и гражданско-правовой ответственности, в соответствии с законодательством РФ.

7.2.3. В случае причинения Собственником вреда общему имуществу жилого дома, Собственник возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного имущества.

8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Решение Общего собрания о преобразовании товарищества собственников жилья не является основанием для расторжения Договора.

8.2. Переход помещения к новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке, по инициативе Общего собрания, в случае несоблюдения ТСЖ своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 3 (три) месяца;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации ТСЖ, если не определен его правопреемник.

8.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются правопреемнику, а в отсутствии такового - нотариусу на хранение.

9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

9.1. Решение об организации Общего собрания членов ТСЖ и собственников помещения принимает правление ТСЖ.

9.2. Собственник предупреждается о проведении очередного Общего собрания под роспись и размещением информации на доске объявлений.

9.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы по организации внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации настоящий договор является публичным.

10.2. Договор заключен на 1 (один) год. В случае если ни одна сторона не заявила о своих намерениях отказаться от договора, он считается пролонгированным.

10.3. Действие договора прекращается при физическом уничтожении или разрушении дома, в случае невозможности его восстановления.

10.4. Договор может быть изменен или расторгнут по согласованию сторон с подписанием протокола,

либо по решению суда.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.
11.2. Споры между сторонами по договору рассматриваются в установленном действующим законодательством порядке, с учетом того, что местом исполнения договора является г. Лыткарино.
11.3. Договор вступает в силу « _____ » _____ 20 ____ года.
11.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Собственника, другой — в ТСЖ.

Приложения:

1. Приложение №1. Границы эксплуатационной ответственности.
2. Приложение №2. Сведения о жилищно-коммунальных организациях

12. ПОДПИСИ СТОРОН

ТСЖ	Собственник
Свидетельство о Государственной регистрации некоммерческой организации <u>Товарищества собственников жилья «Домовой»</u> учётный номер: 5014096658 ОГРН: 1075000011900 от 29 декабря 2007 г.	Ф.И.О. _____ _____ _____ Контактные телефоны: _____ _____ E-mail: _____
Адрес: Россия, Московская область, _____ г. Лыткарино, ул. Советская, д.8	Свидетельство о государственной регистрации права № _____ от _____ Общая площадь _____
ИНН: 5026012521; КПП: 502601001; ОКПО: 84354128	Паспортные данные (серия, номер, когда и кем выдан): _____ _____ _____
Председатель правления ТСЖ «Домовой» _____/Данилов Виктор Иванович/ (подпись) _____ М.П.	_____/_____/_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Границы эксплуатационной ответственности

Граница эксплуатационной ответственности устанавливается:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Водопроводные сети: | отсечной кран от стояков ХВС и ГВС. |
| 2. Канализационные сети: | от общедомового стояка. |
| 3. Электрические сети: | вводные клеммы электросчетчика. |
| 4. Тепловые сети: | от наружного фланца вводной домой задвижки |

Приложение №2
к Договору о предоставлении услуг № _____
от «___» _____ 20__ г.
(Справочное)

Организация (служба)	Адрес, телефон	Примечание
Председатель Правления ТСЖ Данилов Виктор Иванович	ул. Советская, д.№8	
Бухгалтер ТСЖ Панкратова Татьяна Григорьевна	ул. Советская, д.№8	
Паспортная служба ТСЖ	ул. Советская, д.№8, корп.1	
Аварийно-диспетчерская служба ТСЖ «Домовой»	8.903.544.82.67	
Домофон	8.910.430.00.03	О повреждении сети домофона
Аварийная лифтовая служба ЗАО "Фирма лифтремонт"	квартал 1, д.5 (495) 555-43-11	
МП "Лыткаринская электросеть"	ул. Спортивная, д.19а (495) 552-88-20	О повреждении уличных электрических сетей
ОАО "Мосэнергосбыт" - Лыткаринский муниципальный участок	квартал 1, д.3а (495) 555-66-99	Расчеты за электроэнергию
Аварийно- диспетчерская служба МП "Лыткаринская теплосеть"	ул. Коммунистическая, д.41 (495) 552-60-55	О повреждении уличных тепловых сетей
МЧС Служба спасения Пожарная охрана	квартал 3а, д.22 01 (495) 552-42-88	
Отдел внутренних дел городского округа Лыткарино (ПОЛИЦИЯ)	ул. Ухтомского, д.30а 02 (495) 552-04-18	
Ремонт: - телефонной связи; - радиотрансляционной сети; - интернет.		Обращаться непосредственно к поставщику услуг