**Договор
управления многоквартирным домом**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Видное Московской области |  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года |

Товарищество собственников жилья "Ольховая-9», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице председателя правления\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании устава ТСЖ «Ольховая-9» и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющ(ийся)(иеся) собственник(ом)(ами), помещения расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, ул. Ольховая, д. 9 жил/нежил.пом. \_\_\_\_\_\_\_, а также доли в общедомовом имуществе в многоквартирном жилом доме находящимся по адресу: Московская область, Ленинский район, ул. Ольховая, д. 9, именуем(ый)(ые) в дальнейшем «Собственник(и)», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. **Собственник помещения** – лицо, владеющее на основании Свидетельства о регистрации права собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается своей долей в общем имуществе Собственников в многоквартирном доме.

Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. **ТСЖ** – товарищество собственников жилья «Ольховая-9», являющееся некоммерческой организацией, образованное Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома для выполнения функций по управлению многоквартирным домом.

1.3. **Ресурсоснабжающие организации** – организации различных форм собственности, которые на договорной основе с ТСЖ будут выполнять обязательства по предоставлению Собственнику услуг по техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение и проч..

1.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** – имущество, принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности. Помещения в данном доме не являются частями нежилых помещений и квартир, а представляют собой помещения и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме. В общее имущество входят, в том числе, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, крыши, 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 земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. **Собственник помещения в многоквартирном доме, являющийся членом ТСЖ** – физическое либо юридическое лицо, являющееся собственником помещения в данном доме и подавшее в ТСЖ заявление о вступлении в ТСЖ.

1.6. **Собственник помещения в многоквартирном доме, не являющийся членом ТСЖ** – физическое либо юридическое лицо, являющееся собственником помещения в данном доме, не подавшее в ТСЖ заявление о вступлении в ТСЖ.

1.7. **Наниматель** – физическое лицо, пользующееся в данном доме жилым помещением государственного или муниципального жилищных фондов на основании договора социального найма.

**2. Предмет договора**

2.1. Собственник поручает, а ТСЖ обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выражающиеся, в том числе, в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 9, предоставлении коммунальных услуг Собственнику и лицам, которые пользуются помещением на законных основаниях, а также осуществлении иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в [Приложении N 1](file:///C%3A%5CUsers%5CRashid%5CDownloads%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%28%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%BC%D0%B8%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%B9%29%20%28%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%84%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%8E%D1%89%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%8F%20%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D1%8C%D1%8E%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B0%20expert6-pc%202015-10-15%29%20%283%29.doc#sub_1000) к настоящему договору.

2.3. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет ТСЖ, указаны в [Приложении N 2](file:///C%3A%5CUsers%5CRashid%5CDownloads%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%28%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%BC%D0%B8%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%B9%29%20%28%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%84%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%8E%D1%89%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%8F%20%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D1%8C%D1%8E%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B0%20expert6-pc%202015-10-15%29%20%283%29.doc#sub_2000) к настоящему договору.

**3. Обязанности сторон**

3.1. ТСЖ обязуется:

3.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором:

- предоставлять коммунальные услуги, качество которых соответствует требованиям действующего законодательства;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах - распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять и представлять для утверждения сметы доходов и расходов на соответствующий год, а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- созывать и проводить Общие собрания;

- доводить решения Общих собраний до Собственника.

3.1.2. Заключать с Ресурсоснабжающими организациями договоры для предоставления Собственникам коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Осуществлять контроль над расходованием денежных средств на содержание, ремонт и техническое обслуживание общего имущества Собственников многоквартирного дома.

3.1.5. Не позднее чем за 5 дней до введения новых тарифов информировать Собственника об изменении тарифов, в т.ч. путем размещения информации об изменении тарифов на сайте ТСЖ либо на информационных стендах ТСЖ.

3.1.6. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, являющихся членами ТСЖ, 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.

3.1.7. На основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, являющихся членами ТСЖ, осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.8. Не реже одного раза в год проводить проверку наличия или отсутствия индивидуальных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей. Данная проверка может проводиться как силами ТСЖ, так и с участием специалистов ресурсоснабжающих организаций либо организаций по обслуживанию приборов учета.

3.1.9. Ежемесячно, не позднее 7 числа месяца, следующего за расчетным, передавать Собственнику счета для оплаты коммунальных услуг. Названные счета передаются Собственнику путем помещения в его индивидуальный почтовый ящик либо путем направления на адрес электронной почты, который может быть указан в реквизитах Собственника в ст. 12 Договора.

3.1.10. Не разглашать третьим лицам без письменного согласия Собственника его контактные данные, сообщенные в соответствии с п. 3.3.21 настоящего Договора.

3.2. ТСЖ имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за коммунальные услуги и другие платежи, которые обязан произвести Собственник.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение трех месяцев за пользование коммунальными ресурсами, ТСЖ имеет право произвести отключение помещения от подачи неоплаченных ресурсов в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, фасады, земельный участок многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, а также на другие цели, предусмотренные Уставом ТСЖ.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника помещения в многоквартирном доме, являющегося членом ТСЖ, в судебных и иных инстанциях.

3.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем входящих в состав общего имущества в помещениях Собственника.

3.2.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Производить платежи на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в общей собственности на это имущество.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, ТСЖ имеет право начислить пени.

3.3.4. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных разделом 4 настоящего договора платежей.

3.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.7. Своевременно представлять ТСЖ сведения о смене Собственника с указанием данных нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права и представить ТСЖ копию договора купли-продажи нежилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора.

3.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСЖ, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с ТСЖ. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с ТСЖ.

3.3.10. Своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

3.3.11. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСЖ.

3.3.12. Не нарушать порядок 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.

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории Московской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.15. Ознакомить всех лиц, работающих (проживающих) у Собственника (в случае сдачи помещения в аренду или в наем – сотрудников, работающих у арендатора либо проживающих у нанимателя), с условиями настоящего договора.

3.3.16. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.17. Представлять ТСЖ показания приборов учета не позднее последнего числа текущего месяца.

3.3.18. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.

3.3.19. 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. Собственник обязуется осуществить оплату выполненных работ в течение 5 календарных дней.

3.3.20. В случае длительного отсутствия принимать достаточные меры для того, чтобы обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение в случае возникновения аварийных ситуаций.

3.3.21. Сообщить ТСЖ номер телефона, по которому возможно связаться с Собственником (представителем собственника) в любой день (включая выходные и праздничные дни), а также незамедлительно информировать ТСЖ о смене номера контактного телефона.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение ТСЖ его обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Требовать в установленном порядке от ТСЖ перерасчета платежей за услуги по договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.6. В целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме Собственник обязан заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

 В случае приобретения Собственником коммунальных ресурсов по указанным договорам он обязан предоставлять ТСЖ в порядке и сроки, установленные настоящим договором и законодательством РФ, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

**4. Платежи по договору**

4.1. Цена договора определяется как плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) [плату](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181820/e07f3a5e4b089705af512b1d4058f49e1857300d/#dst100484) за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги;

4) плату за дополнительную услугу дежурного по подъезду.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии со сметой доходов и расходов ТСЖ, ежегодно утверждаемой решением общего собрания членов ТСЖ.

4.3. Размер платы за выполненные работы и оказанные услуги, указанные в пункте 4.2. настоящего договора, обслуживание нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

ТСЖ обязан информировать Собственника об изменении размера платы не позднее чем за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет ТСЖ не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 7 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**5. Ответственность сторон**

5.1. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным ТСЖ со сторонними организациями, Собственник не несет.

5.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, он несет ответственность перед ТСЖ и третьими лицами за все последствия, возникшие по вине Собственника, в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. При выявлении факта использования нежилого помещения не по назначению, а равно при выявлении факта использования нежилого помещения для постоянного, либо временного проживания физических лиц, ТСЖ имеет право предъявить Собственнику нежилого помещения единовременную неустойку в сумме, равной ежемесячному платежу, начисляемому Собственнику за техническое обслуживание и содержание его помещений, а Собственник нежилого помещения обязан, в случае предъявления к нему такого требования, оплатить сумму единовременной неустойки. Указанные факты могут служить основанием для предъявления неустойки лишь в случае их документального подтверждения. Документальным подтверждением стороны признают любые сведения, закрепленные на материальных, в т.ч. электронных носителях информации, а также письменные объяснения любых лиц, включая жителей многоквартирного дома. Сумма неустойки выплачивается Собственником в течение десяти дней с момента получения соответствующего требования от ТСЖ.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. ТСЖ несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления соответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине ТСЖ последнее несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома ТСЖ не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.9. В случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. Разрешение споров**

6.1. Все споры и/или разногласия между сторонами, разрешаются путем переговоров. В случае, если стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в соответствующем журнале ТСЖ.

**7. Условия и порядок расторжения договора**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. Отчуждение помещения новому собственнику является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

**8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. 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 по настоящему договору продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более шести 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.

8.3. 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.

**9. Срок действия договора**

9.1. Договор заключен «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года сроком на пять лет.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на три года на тех же условиях.

**10. Уведомления**

10.1. Любые виды корреспонденции по настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в настоящий договор и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору, должны направляться по выбору отправителя заказной либо электронной почтой.

**11. Особые условия**

11.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

11.3. В соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с 3 декабря 2013 года.

11.4. Настоящий договор подписан в двух экземплярах на русском языке (по одному экземпляру для каждой стороны), и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

[Приложение N 1](file:///C%3A%5CUsers%5CRashid%5CDownloads%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%28%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%BC%D0%B8%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%B9%29%20%28%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%84%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%8E%D1%89%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%8F%20%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D1%8C%D1%8E%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B0%20expert6-pc%202015-10-15%29%20%283%29.doc#sub_1000) Перечень услуг и работ, которые предоставляет ТСЖ Собственнику по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома - на 2 листах.

[Приложение N 2](file:///C%3A%5CUsers%5CRashid%5CDownloads%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%28%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%BC%D0%B8%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%B9%29%20%28%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%84%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%8E%D1%89%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%8F%20%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D1%8C%D1%8E%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B0%20expert6-pc%202015-10-15%29%20%283%29.doc#sub_2000) Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет ТСЖ Собственнику, - на 2 листах.

Приложение N 3 Копии свидетельств о праве собственности на помещение, технического паспорта помещения с указанием размера (объема, площади) отапливаемых помещений, а также сведения о виде деятельности, осуществляемой в нежилом помещении;

Приложение N 4 Cведения о наличии и типе установленных индивидуальных приборов учета, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), дате опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, установленный срок проведения очередной поверки.

**12. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| ТСЖ «Ольховая-9" | Собственник(и):  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Председатель Правления\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ подпись расшифровка подписи  М. П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контактный тел.: 8 (\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Email:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ подпись расшифровка подписи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ подпись расшифровка подписи  |

Приложение N 1

к [договору](file:///C%3A%5CUsers%5CRashid%5CDownloads%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%28%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%BC%D0%B8%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%B9%29%20%28%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%84%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%8E%D1%89%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%8F%20%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D1%8C%D1%8E%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B0%20expert6-pc%202015-10-15%29%20%283%29.doc#sub_0) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

|  |  |
| --- | --- |
| **Перечень (услуг) работ.** | **Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг.** |
| 1.Хранение и ведение необходимой инженерно – технической документациипо многоквартирному дому. | в течение срока действия договора управления |
| 2. Заключение договоров на обслуживание МКД | в порядке, определяемом Товариществом |
| 3.Заключение договоровна выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями | в порядке, определяемом Товариществом |
| 4.Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями (коммунальные услуги). | в порядке, определяемом Товариществом |
| 5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг | в порядке, определяемом Товариществом |
| 6.Выдача по заявкам собственников технических условий (ТУ) на перепланировку и (или) переоборудование квартиры. Согласование или выдача в установленные сроки замечаний по разработанным сторонними организациями проектам перепланировки или переоборудования. | В день обращения или в течении пяти рабочих дней. |
| 7.Подготовка паспорта готовности МЖД к сезонной эксплуатации. | один раз в год |
| 8.Ведение лицевых счетов, начисление оплаты за жилищно-коммунальные услуги, сбор платежей ,подготовка данных для органов социальной защиты по назначению субсидий и льгот, работа по взысканию задолженности с неплательщиков. | ежемесячно |
| 9.Произведение сверки расчетов по оплате за жилищно- коммунальные услуги по требованию Собственника помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления или расчетов. | не позднее 3-х рабочих дней после обращения в Товарищество |
| 10. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан . | в порядке, установленном Законодательством РФ. |
| 11.Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями. | в день обращения по графику приема граждан |
| 12.Подготовка предложений Собственникам о необходимости проведения капитального и текущего ремонта общего имущества МКД , порядка и размера их финансирования ,составление дефектных ведомостей и другой документации. Расчет долевого участия. А также подготовка предложений по другим вопросам, входящим в компетенцию общего собрания. | по мере необходимости. |
| 13.Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества МЖД для их утверждения на общих собраниях собственников . | за 30 дней до даты проведения Общего собрания собственников |
| 14.Ведение бухгалтерского учёта, учёт товарно – материальных ценностей , основных средств и нематериальных активов, труда и заработной платы, фактических затрат, раздельного учёта. Составление баланса, ведение налогового учёта, сводной бухгалтерской и финансовой отчётности. | в течение срока действия договора управления |
|  15. Подбор, учёт, обучение, расстановка кадров, организация повышения их квалификации. | в течение срока действия договора управления |
| 16.Юридическая подготовка документов по взысканию задолженности с неплательщиков и другим вопросам связанным с управлением МЖД, представительство в суде, защита интересов управляющей компании, а так же интересов собственников. | в течение срока действия договора управления |
| 17. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам | еженедельно по графику определяемому Товариществом |
| 18.Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения | в порядке, установленном Законодательством РФ. |
| 19.Организация работ по оказанию дополнительных платных услуг в соответствии с Прейскурантом, утверждённым приказом по предприятию. | в порядке, установленном Товариществом |
| 20.Подготовка отчетов об использовании денежных средств собственников многоквартирных жилых домов по содержанию общего имущества. | В первом квартале года, следующем за прошедшим. |
| 21.Диспетчерское обслуживание. | Круглосуточно. |

Приложение N 2

к [договору](file:///C%3A%5CUsers%5CRashid%5CDownloads%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%28%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%BC%D0%B8%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%B9%29%20%28%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%84%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%8E%D1%89%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%8F%20%D1%81%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D1%8C%D1%8E%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B0%20expert6-pc%202015-10-15%29%20%283%29.doc#sub_0) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Перечень услуг и работ, которые предоставляет ТСЖ Собственнику по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

1. Услуги и работы, предоставляемые ТСЖ Собственнику по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, включают:

1.1. 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.

1.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

1.3. 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. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смену прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировку трехходовых кранов, набивку сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборку, осмотр и очистку грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистку от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистку канализационного лежака;

д) проверку исправности канализационных вытяжек;

е) проверку наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли и фасадов;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

3. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировку, промывку и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замену разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установку пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистку дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

4. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборку в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;

- посыпку территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;

- очистку урн от мусора - 1 раз в двое суток;

- уборку контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборку в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;

- очистку урн от мусора - 1 раз в двое суток;

- промывку урн - 1 раз в месяц;

- уборку газонов - 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;

- поливку газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;

- уборку контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;

- стрижку кустарников, вырубку поросли, побелку деревьев - 1 раз в год;

- протирку указателей - 5 раз в год.

5. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 6 дней в неделю;

- лифтов – 6 дней в неделю;

- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;

- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов 6 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;

в) влажную протирку стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов

- 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажную протирку стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажную протирку подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

6. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;

- мойку нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистку и дезинфекцию всех элементов мусоропровода, дезинфекцию мусоросборников - 1 раз в месяц;

- удаление мусора из мусороприемных камер, уборку мусороприемных камер, мойку сменных мусоросборников - 6 дней в неделю;

- устранение засоров - по мере необходимости.

7. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

8. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

9. Перечень работ и услуг, указанных в пункте 1 настоящего приложения, может быть изменен по соглашению сторон в соответствии с изменениями действующего законодательства.

**Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель правления ТСЖ «Ольховая-9" | Собственник(и):  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ подпись расшифровка подписи  М. П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ подпись расшифровка подписи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ подпись расшифровка подписи  |