1. Информация о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

а) проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья.

 **Договор № \_\_\_\_\_/Д-36/\_\_-Л**

**на управление техническое обслуживание и эксплуатацию многоквартирного дома**

 **по адресу: Сургутский район, г. Лянтор, микрорайон №1, дом №36/\_\_\_, кв.\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. Лянтор «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Товарищество собственников жилья «Кондоминиум»**, в лице Председателя Правления товарищества Дяденко Алексея Петровича, действующего на основании Устава и Решения Общего собрания учредителей ТСЖ «Кондоминиум» (Протокол № 1 от 26.02.08г.), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», и гражданин(ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован (а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственник (наниматель) жилого помещения – квартиры № \_\_\_\_\_ (части квартиры, комнаты в квартире) в многоквартирном доме по адресу: г. Лянтор, микрорайон №1 дом № 36/\_\_\_\_ (далее по тексту – жилой дом), действующий на основании договора (свидетельство о праве) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., именуемый (мая) в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом.

**1. Цель Договора**

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории, технической инвентаризации жилых домов, предоставление коммунальных услуг, по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, капитальному ремонту жилого дома, а также решение вопросов пользования общим имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством Товарищества собственников жилья и соответствующие п.2 ч.2, ст.161 Жилищного кодекса РФ.

**2. Общие положения**

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения (заявления) собственника, нанимателя жилого помещения расположенного в многоквартирном доме № 36/\_\_\_, микрорайон № 1 в г. Лянтор, Сургутского района.

2.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников (не собственников) помещений в многоквартирных домах (в соответствии ст. 162 ч.4) .

2.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома.

2.4. В своей деятельности Стороны руководствуются действующим Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом, правовыми актами РФ, в т.ч.: санитарными и строительными правилами и нормами; нормами противопожарной и иной безопасности; правилами и нормами (техническими условиями, инструкциями и т.п.) по технической эксплуатации жилищного фонда; правилами пользования электрической и тепловой энергией; правилами использования, обслуживания и ремонта инженерных сетей и систем; актами, устанавливающими нормативы по эксплуатации жилищного и нежилого фондов; иными актами, регулирующими вопросы эксплуатации, обслуживания и ремонта жилищного фонда и придомовых территорий; положениями настоящего Договора.

**3. Термины, используемые в Договоре**

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

- Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

- Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

- Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

- 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, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

- Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

 Коммунальные услуги:

 - холодное и горячее водоснабжение,

 - электроснабжение,

 - отопление,

 - водоотведение;

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;

 - обслуживание лифтового хозяйства.

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта (ов);

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

- Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

-текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов).

3.2. Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствие с пунктом 5.1.7., 5.1.8 настоящего Договора.

**4. Предмет Договора**

4.1. Собственник поручает, а ТСЖ обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных жилых домах по адресу: Сургутский район, г. Лянтор, микрорайон №1,дом № 36/\_\_\_.

4.2. ТСЖ обеспечивает предоставление коммунальных услуг через производителей (поставщиков), либо самостоятельно предоставляет услуги Собственнику и иным Пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением (ями) Собственника, а также осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом (домами) деятельность, в том числе осуществляет деятельность предусмотренную Уставом ТСЖ.

4.3. Собственник обязуется оплачивать услуги ТСЖ в порядке, установленном настоящим Договором.

**5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Товарищество собственников жилья обязано:

5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.3. Представлять интересы Собственника и (или) члена Товарищества по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

5.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных ТСЖ сделок в рамках исполнения Договора.

5.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.7. Взимать за выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, плату за жилое помещение исходя из решения членов ТСЖ на общем собрании и коммунальные услуги исходя из Приказов РСТ ХМАО-Югры и Решениям РЭК.

5.1.8. Периодичность проведения работ и предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

5.1.9. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с ТСЖ, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

5.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2. и 8.3. Договора.

5.1.11. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

5.1.12. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за 15 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

5.1.13. Производить начисление платежей, установленных в п. 6.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.14. Производить сбор установленных в п. 6.1. Договора платежей.

5.1.15. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных ТСЖ договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

5.1.16. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

5.1.17. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

5.1.18. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.

5.1.19. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

5.1.20. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого полугодия следующим за отчётным.

5.1.21. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, ТСЖ обязуется оказывать Собственнику и/или иным Пользователям содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий) выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;

- ремонт помещения;

- перевод помещения из жилого помещения в нежилое и из нежилого в жилое;

- оказание Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду;

- осуществление добровольного страхования жилых и нежилых помещений по договору со страховой организацией, обеспечение сбора страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой организации;

- на основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома;

- на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома, осуществление надстройки, пристраивания к существующим строениям жилых и нежилых помещений;

- решение иных вопросов.

5.2. Товарищество собственников жилья вправе:

5.2.1. Заключать в соответствие с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг самостоятельно или от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов товарищества с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) и прочие договоры в интересах членов товарищества.

5.2.2. Самостоятельно определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома. Специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим договором и уставом товарищества цели.

5.2.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов, для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.2.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ и услуг.

5.2.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

5.2.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги.

5.2.7 Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

5.2.8. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование, часть общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.9. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.10. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

5.2.11. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

5.2.12. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

5.2.13. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

5.2.14. В случае не предоставления Собственником или иными Пользователями до 5 числа следующего за текущим месяцем показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных тарифов на территории Муниципального образования Сургутского района нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

5.2.15. 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.

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

5.2.17. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 6 Договора.

5.2.18. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п.п. 5.3.1- 5.3.17 Договора.

5.2.19.Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

5.2.20. Выставлять счета Собственнику на предварительную оплату коммунальных и других услуг до заключения договора со службами г. Лянтор, в обязанности которых входит поставлять за плату электроэнергию, отопление, подогрев воды, водоотведение, эксплуатацию инженерных систем и коммуникаций и д.р.

5.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям ТСЖ.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать ТСЖ расходы, связанные с исполнением Договора, расходы, направленные на охрану жизни и здоровья жильцов и другие расходы направленные на общественно полезные цели определенные Правлением ТСЖ.

Данные расходы включаются в выставляемый ТСЖ счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным ТСЖ порядком и условиями Договора.

5.3.2. Предоставить право ТСЖ представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

5.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 21-00 до 07-00 по местному времени);

- Восстанавливать за свой счет все имущество находящееся в общих коридорах в том числе: электрический счетчик, пожарный рукав, инженерные коммуникации, средства телефонии и Интернета, электросветильники, декоративные потолочные панели и другое имущество расположенное в общем коридоре.

- не допускать проживание рабочих бригад в ремонтируемых помещениях в период проведения ремонта.

- другие требования законодательства.

5.3.4. Своевременно предоставлять ТСЖ сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о проводимых с помещением, указанном, в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

Представить Правлению ТСЖ договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.5. 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, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.6. 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, а также 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.

5.3.7. Своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

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

5.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с ТСЖ.

5.3.10. 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, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

5.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

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

5.3.14. Предоставлять ТСЖ показания приборов учета не позднее 5 числа следующего за текущим месяцем.

5.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и органов городского поселения применительно к условиям настоящего Договора.

5.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

5.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящееся в принадлежащих ему помещениях.

5.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

5.3.19. Не осуществлять размещение рекламы на фасадах домов, спутниковые антенны, кондиционеры без согласования с ТСЖ и без заключения надлежащего договора.

5.3.20. Исполнять все правила по проведению ремонта.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных ТСЖ в рамках исполнения Договора.

5.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к ТСЖ с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с ТСЖ.

5.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

5.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации применительно к условиям настоящего Договора.

**6. Цена и порядок расчетов**

6.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- оплата жилого помещения и коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение);

- содержание и текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

6.2 Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется Приказов РСТ ХМАО-Югры и Решениям РЭК.

6.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме согласно Постановления Администрации Сургутского района.

6.4. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений ТСЖ. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается Правлением ТСЖ.

6.5. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого ТСЖ счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательствам формы документов). В выставляемом ТСЖ счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

6.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору ТСЖ производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.8. Срок внесения платежей:

- до 30 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,

6.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются ТСЖ и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым ТСЖ.

6.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным ТСЖ счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета.

6.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений ТСЖ о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.12. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6.13. В случае возникновения необходимости проведения ТСЖ не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 5.3.3., 5.3.5. - 5.3.9., 5.3.11., 5.3.13., 5.3.16., 5.3.17, 5.3.19 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

**7. Ответственность Сторон**

7.1. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом

7.3. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.4. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества.

7.5.Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

7.6. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, ТСЖ вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом ТСЖ, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

7.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед ТСЖ и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. При выявлении ТСЖ факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, ТСЖ после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил ТСЖ о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.8. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.9. ТСЖ несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовыми актам в соответствии с действующим законодательством.

7.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине ТСЖ последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.11. 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.

7.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.13. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

**8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в ТСЖ.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, ТСЖ не рассматривает.

8.4. Контроль деятельности ТСЖ включает в себя:

- предоставление членам ревизионной комиссии, членам Правления ТСЖ собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

- оценку качества работы ТСЖ на основе установленных критериев.

8.5. Критериями качества работы ТСЖ являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

- осуществление ТСЖ мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;

- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

**9. Форс-мажор**

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**10. Срок действия Договора**

10.1. Договор заключен на срок: 5 (пять) лет.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

10.2. Договор не может быть досрочно расторгнут Собственником, за исключением случаев ненадлежащего исполнения ТСЖ своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3 Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся путем заключения дополнительных соглашений подписанных обеими сторонами и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.4. Расторжения настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

10.5. В случае расторжения Договора ТСЖ за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.6. Договор, также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.7.При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.8. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах для каждой из сторон и имеют равную юридическую силу.

**11. Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| 628449, ХМАО- Югра, Сургутский район,г. Лянтор, микрорайон 1, д.36/2, кв.98.р/с № 40703810400051800001 в ф-ле ОАО ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК Сургут, к/с 30101810600000000851 БИК: 047144851, ОГРН: 1088617000240, ИНН: 8617026691, КПП 861701001.Председатель правления Дяденко А.П. мп. |  |