**Договор на обслуживание многоквартирного дома**

**по адресу: МО «Город Томск», Иркутский тракт, 17(6-10 подъезды)**

Город Томск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. собственника)

**№ жилого помещения**:\_\_\_\_\_\_\_ именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник»», действующий на основании:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(правоустанавливающий документ: серия, номер, кем, когда выдан)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_с одной стороны и Товарищество собственников жилья «Дар», в лице председателя правления Родиной Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, в дальнейшем «ТСЖ», с другой стороны. В дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. ТСЖ за счет Собственника обеспечивает содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, Иркутский тракт, 17 (далее – «Общее имущество»), включая долю Собственника, принадлежащую ему на праве общей долевой собственности, в соответствии с требованиями государственных правил, норм и стандартов, а также решений общего собрания членов ТСЖ.

Перечень работ и услуг указывается в Приложении № 1\* к настоящему Договору.

Доля Собственника в общем имуществе равна отношению общей площади его помещения к суммарной площади помещений собственников в доме и не может быть выделена в натуре и/или отчуждена отдельно от права собственности на помещение.

1.2. Собственник участвует в общих расходах по управлению и содержанию общего имущества (техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонтам) и земельного участка ТСЖ (придомовой территории) с расположенными на нем элементами малых архитектурных форм, благоустройства и озеленения (далее – «Общие расходы») в соответствии с долей участия Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и условиями настоящего Договора.

1.3. Состав общего имущества, определяется собственниками помещений многоквартирного дома (далее - «Собственниками»), и указывается в Приложении № 2\* к настоящему Договору.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом дома и индивидуальным имуществом собственников помещений дома является:

а) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, со стороны помещения (несущих конструкций граничащих с другими помещениями не принадлежащих собственнику помещения), и внешняя поверхность стен (несущих конструкций), находящихся внутри помещения; оконные заполнения и входные двери, т.е. окна, двери и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника;

б) на системах отопления, холодного и горячего водоснабжения – отсекающее оборудование (первое отключающее устройство - вентиль), а при его отсутствии, первый сварной шов на ответвлениях от стояков, находящиеся внутри помещения собственника. Все, что за вентилем (сварным швом), включая резьбовое соединение с вентилем, относится к личному имуществу собственника;

в) на системах электроснабжения – входные соединительные клеммы от общей системы электроснабжения к выключающим устройствам (при их отсутствии к прибору учета), расположенном в общем щитке на этаже. Выключатели и прибор учета относятся к личному имуществу собственника;

г) на системе канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении собственника. Система канализации до общего стояка канализации относится к личному имуществу собственника;

2. Права и обязанности сторон.

2.1. ТСЖ обязано:

2.1.1. Разрабатывать и реализовывать планы работ и услуг по содержанию общего имущества. Выполнять услуги и работы по содержанию общего имущества установленного уровня качества и в установленные сроки. Обеспечивать подготовку дома к эксплуатации в осенне-зимний период не позднее 15 сентября.

2.1.2. Своевременно составлять и корректировать планы по содержанию общего имущества в пределах начислений, произведенных в соответствии с тарифами на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Вести лицевой счет Собственника и оформлять счета к оплате. Не позднее десятого числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по жилищно-коммунальным услугам через почтовый ящик. По требованию Собственника, в течение пяти дней, с даты обращения, выдавать выписки из лицевого счета.

2.1.4. Обеспечить ведение технической, бухгалтерской и прочей документации на общее имущество.

2.1.5. Своевременно, не менее чем за сутки, оповещать Собственника о времени отключения водоснабжения, электроснабжения, осмотров, проведения профилактических работ, а также ремонтов частей общего имущества, находящихся в границах помещения Собственника, - путем размещения объявлений на первых этажах мест общего пользования (стен подъездов).

2.1.6. Своевременно извещать Собственника об изменении размера обязательных взносов на участие в общих расходах.

2.1.7. Предоставить Собственнику информацию о техническом состоянии общего имущества, планах работ по его содержанию и предстоящих расходах на эти цели в порядке и сроки, установленных решением общего собрания ТСЖ.

2.1.8. Предоставить Собственнику информацию о правилах содержания жилищного фонда, правилах пользования общим имуществом и земельным участком ТСЖ и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения, решениях общего собрания членов ТСЖ и правления ТСЖ.

2.1.9. Расходовать средства, поступившие от Собственников многоквартирного дома на содержание и ремонт, только для нужд данного дома по целевому назначению.

2.1.10. Обеспечивать непрерывную круглосуточную связь с аварийно-диспетчерской службой, регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника, связанных с исполнением настоящего Договора.

2.1.11. Производить аварийно-восстановительные работы в установленные существующими нормами и правилами сроки. Принимать меры по устранению причин аварий на объектах общего имущества дома.

2.1.12. Вести: карточки учета Собственников помещений, лиц, зарегистрированных по месту жительства / месту пребывания, то есть паспортный учет. Оформлять документы гражданам для регистрации их по месту жительства и месту пребывания, выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

Вести лицевой счет Дома для учета платежей всех жителей, средств на капитальный ремонт общего имущества дома.

2.1.13. По требованию Собственника производить сверку платы за управление, содержание общего имущества и жилищно-коммунальные услуги.

2.1.14. На основании заявки Собственника направлять в течение суток полномочного специалиста для составления «Акта нарушения условий Договора и/или причинения вреда жизни, здоровью или имуществу Собственника».

2.1.15. Производить капитальный ремонт многоквартирного Дома (расходование средств на капитальный ремонт Дома) только в случае принятия Решения на общем собрании Собственников данного дома о необходи­мости его проведения.

2.1.16. Осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны и противопожарной безопасности, в соответствии с требованиями, установленными нормативными документами.

2.1.17. Информировать Собственников жилых помещений путем размещения объявлений на первых этажах мест общего пользования (стен подъездов, досках объявлений):

- о режиме работы правления ТСЖ, в том числе председателя правления ТСЖ, бухгалтера;

- об адресах и телефонах аварийно-диспетчерских служб коммунальных и специализированных предприятий;

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг;

- об изменении размера платы за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, не позднее 30 дней до даты представления счетов (платежных квитанций), на основании которых будет вноситься плата в ином размере;

- о нормативах и тарифах, установленных по каждому виду жилищно - коммунальных услуг.

2.2. ТСЖ имеет право:

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим Договором, в пределах средств, фактически поступивших от Собственника.

2.2.2. Самостоятельно определять способ выполнения работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества.

2.2.3. Устанавливать размер дополнительного обязательного взноса (платы) Собственника в случае особых условий использования Собственником отдельных частей общего имущества, в.т.ч. земельного участка.

2.2.4. Получения доступа после предварительного уведомления Собственника и в присутствии Собственника (его полномочного представителя) в помещение Собственника представителям ТСЖ и специализированных организаций для проведения осмотров, профилактического, текущего и капитального ремонтов общего домового имущества, находящихся в границах помещения Собственника.

2.2.5. Получения немедленного доступа в помещение Собственника/ для ликвидации аварии, грозящей повреждением имуществу других Собственников и/или общему имуществу , в том числе в установленном законом порядке в случае отсутствия Собственника и невозможности оповестить его в момент аварии или иных форс-мажорных обстоятельств непреодолимой силы.

2.2.6. Согласовывать с учетом интересов всех Собственников общего домового имущества - реконструкцию, перепланировку, переоборудование помещения Собственника при получении им разрешений в установленном законом порядке.

2.2.7. Устанавливать решением общего собрания членов ТСЖ правила пользования общим имуществом и земельным участком, а также размеры неустойки за нарушение Собственниками помещений сроков внесения обязательных взносов на общие расходы.

2.2.8. Применять предусмотренные законодательством и настоящим Договором меры ответственности в случае уклонения Собственника от участия в общих расходах и других нарушений условий настоящего Договора.

2.2.9. Осуществлять контроль за выполнением Собственником его обязательств по настоящему Договору.

2.2.10. Распоряжаться денежными средствами, поступающими от Собственника, для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.11. Осуществлять сбор денежных средств от Собственника за услуги и работы, предусмотренные данным Договором, на расчетный счет ТСЖ.

2.2.12. Отказывать Собственнику в случае задержки внесения платы по настоящему Договору более чем на 3 месяца :

* в регистрации, заявленных им лиц, по месту жительства (месту пребывания), выдаче справок и оказания других видов услуг;
* в пользовании некоторыми видами жилищно-коммунальных услуг, в соответствии с законодательством Российской Федерации; В этом случае обслуживаются заявки Собственника/Квартиросъемщика только в аварийных ситуациях.

2.2.13. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

2.2.14. По согласованию Сторон предоставлять Собственнику дополнительные виды услуг, при условии полной оплаты данных видов услуг со стороны Собственника.

2.2.15. Обращаться с заявлениями в местные органы власти (муниципальные образовании) с предложениями об инвестировании средств в объекты общего имущества дома, благоустройство и озеленение придомовой территории, в том числе на капитальный ремонт.

2.2.16. В случае отсутствия контактной информации Собственника (его представителя) позволяющей известить его о необходимости срочного устранения аварии в данном жилом помещении, проникнуть в помещение Собственника, вскрыв двери с участием третьих лиц, составив соответствующий письменный акт .

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно, в установленном настоящим Договором порядке, в полном объеме не позднее десятого числа каждого месяца вносить обязательные платежи на общие расходы в соответствии со сметой расходов, утвержденной общим собранием членов ТСЖ.

2.3.2. Нести дополнительные расходы, связанные с особыми условиями использования им общего имущества (его частей), в том числе земельного участка, либо его части.

2.3.3. Пользоваться общим имуществом и земельным участком с расположенными на нем элементами малых архитектурных форм, благоустройства и озеленения, только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других Собственников процессе пользования.

2.3.4. Обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему помещения.

2.3.5. Соблюдать правила, нормы и стандарты, относящиеся к жилищному фонду, правила пользования общим имуществом, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.6. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его назначением, содержать его в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет.

2.3.7. Предоставлять, в своем присутствии либо через полномочного представителя доступ в принадлежащее ему помещение представителям правления ТСЖ и/или специализированных организаций для проведения осмотров, профилактического, текущего и капитального ремонтов частей общего имущества, находящихся в границах помещения Собственника, а также немедленный доступ для устранения аварий.

2.3.8. Согласовывать с ТСЖ реконструкцию (включая устройство отдельных входов), перепланировку, переоборудование (включая перенос и установку дополнительного механического, электрического, санитарно-технического или иного оборудования и устройств) принадлежащего ему помещения (включая балконы, лоджии, террасы, веранды и др.), при получении Собственником разрешений в установленном порядке. Собственник, допустивший самовольное переустройство и/или перепланировку, и/или переоборудование помещения, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

2.3.9. Предоставить в ТСЖ контактную информацию (почтовый и/или электронный адрес, телефонные номера) для связи с ним или его полномочным представителем и своевременно сообщать об изменении такой информации.

2.3.10. В десятидневный срок информировать ТСЖ о сдаче помещения в аренду, а также о том, передал ли он арендатору, по соответствующему договору аренды (найма) помещения свою обязанность по участию в общих расходах. В случае, если арендатор помещения не исполняет или ненадлежащим образом исполняет переданные ему Собственником по договору аренды помещения обязательства по участию в общих расходах, ответственность несет Собственник.

2.3.11. Включить в договор аренды помещения, если таковой имеется, обязанность арендатора соблюдать правила пользования общим имуществом и земельным участком.

2.3.12. Устранять за свой счет ущерб общему имуществу и/или имуществу ТСЖ или других собственников, причиненный им, арендатором или другими лицами, занимающими помещение в соответствии с договором аренды и на других основаниях.

2.3.13. При продаже принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным законодательством Российской Федерации, сведения о ТСЖ и своих обязательствах перед ним.

2.3.14. Уведомить ТСЖ о переходе права собственности на помещение к другому лицу и предоставить информацию о новом Собственнике в срок не более десяти дней со дня Государственной регистрации перехода права собственности на помещение.

2.3.15. Уведомлять ТСЖ в десятидневный срок об изменении количества проживающих человек в помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные жилищно - коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду (поднаем) и других обстоятельствах.

2.3.16. Сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях инженерного оборудования и конструкций здания.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Самостоятельно без согласования с ТСЖ владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением, не нарушая прав и интересов других собственников помещений дома.

2.4.2. Принимать участие в собрании собственников помещений дома и принятии совместных решений по содержанию общего имущества, а также, с правом совещательного голоса, в общем собрании членов ТСЖ.

2.4.3. Пользоваться общим имуществом в доме (за исключением тех его частей, которые находятся в исключительном пользовании других собственников помещений дома), придомовым земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения с соблюдением установленных правил.

2.4.4. Получить на основании решения общего собрания членов ТСЖ (собрания собственников помещений дома) в исключительное пользование отдельные части общего имущества, в т.ч. земельного участка в порядке и на условиях, установленных решением общего собрания членов ТСЖ.

2.4.5. Ознакомиться с уставом ТСЖ.

2.4.6. Участвовать в составлении актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве коммунальных услуг и др.

2.4.5. Принимать на общем собрании собственников многоквартирного дома Решение о необходимости проведения капитального ремонта, об оплате расходов на его проведение с учетом предложений ТСЖ.

2.4.6. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения ТСЖ своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, требовать от ТСЖ надлежащего выполнения взятых обязательств и исправления допущенных недостатков за свой счет в разумные (договорные) сроки.

3. Размер и порядок оплаты.

3.1. Размер обязательного ежемесячного взноса Собственника на общие расходы рассчитывается ТСЖ ежегодно на основании утвержденных общим собранием членов ТСЖ плана работ и годовой сметы доходов и расходов ТСЖ.

3.1.1. Размер обязательного ежемесячного взноса Собственника/Квартиросъемщика составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ УСЛУГ (РАБОТ) | СТОИМОСТЬ (ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ ОПЛАТА), РУБ. ЗА 1 КВ. МЕТР ОТ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ |
| Содержание общего имущества дома (инженерные коммуникации и сети, элементы конструкции: мест общего пользования (МОП), кровля, подвал, придомовая территория, в том числе уборка МОП и другого общего домового имущества | 12,10 |
| Текущий ремонт | 4,25 |
| Капитальный ремонт | - |
| Обслуживание обще - домовых приборов учета (действительно и подлежит оплате лишь при вводе в эксплуатацию) | В соответствии с договором обслуживающей организации |
| Вывоз мусора | В соответствии с договором обслуживающей организации |
| ВИДЫ УСЛУГ (РАБОТ) | СТОИМОСТЬ (ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ ОПЛАТА), РУБ. |
| Обслуживание лифтового оборудования (содержание и пользование лифтовым оборудованием) | В соответствии с договором обслуживающей организации |

3.1.2. Размер обязательного ежемесячного взноса Собственника за потребленную электроэнергию, руб./ 1кВтч:

|  |  |
| --- | --- |
| Помещения (квартиры) оборудованные приборами учета потребления | В соответствии с договором обслуживающей организации |
| Помещения (квартиры) не оборудованные приборами учета потребления | Согласно действующих  норм потребления и тарифов |

3.2. Ежемесячные обязательные взносы по настоящему Договору, в соответствии с п. п. 3.1 и 3.1.1 вносятся Собственником на банковский расчетный счет или наличными деньгами в кассу ТСЖ в срок не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным, на основании счет – квитанций ТСЖ , предъявляемых к оплате .

3.3. Размер обязательных взносов по настоящему Договору, в соответствии с п. п. 3.1, 3.1.1 может быть изменен на основании решения общего собрания членов ТСЖ.

3.4. На основании отчета правления ТСЖ по исполнению годовой сметы доходов и расходов, утвержденного общим собранием членов ТСЖ (собранием Собственников помещений дома), ТСЖ определяет разницу между фактически произведенными затратами по общим расходам (с выделением затрат на содержание общего имущества в Доме и внесенными собственниками взносами.

В случае, если фактически произведенные затраты на общие расходы превысили сумму внесенных собственниками общего имущества взносов, Собственник компенсирует свою долю в неоплаченной части затрат в течение десяти дней с момента получения извещения ТСЖ.

В случае, если фактически произведенные затраты на общие расходы оказались ниже суммы внесенных собственниками общего имущества взносов, неизрасходованная часть средств направляется в фонд предстоящих услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и зачисляется на специальный субсчет.

3.5. В случае, если в соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации взносы члена ТСЖ будут облагаться налогами, размер взносов Собственника по п.п. 3.1 - 3.4 увеличивается на сумму налогов.

3.6. Оплата жилищно-коммунальных услуг Собственниками производится по факту потребления , на основании показаний приборов учета, в соответствии с установленными тарифами по оплате потребленных видов жилищно–коммунальных услуг , в случае отсутствия приборов учета - в соответствии с действующими нормами и тарифами, на территории МО «Город Томск», непосредственно на банковский расчетный счет или в кассу поставщика ЖКУ, а в случае, если ТСЖ является заказчиком жилищно-коммунальных услуг для всех потребителей в доме/домах, то плата производится на банковский расчетный счет или наличными деньгами в кассу ТСЖ.

3.7. Плата за все коммунальные услуги Собственниками помещений, не обозначенные в п. 3.1.1, 3.1.2 вносится непосредственно в ресурсоснабжающие организации (в соответствии с п.7.1 ст. 155 ЖК РФ).

3.8. Не использование Собственником помещения для проживания, не является основанием для отказа в оплате обязательного ежемесячного взноса, а так же обязательного ежегодного целевого сбора.

4. Ответственность сторон.

4.1. Стороны несут ответственность по исполнению настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (РФ).

4.2. Ответственность ТСЖ:

а) в случае предоставления Собственнику жилищно - коммунальных услуг ненадлежащего качества , по вине ТСЖ и (или) с перерывами, превышающими установленную законом продолжительность, ТСЖ обязано провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

б) ТСЖ несет ответственность в виде возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника, и возмещения реального ущерба, причиненного не выполнением или не надлежащим выполнением своих обязательств по Договору;

в) по сделкам, совершенным с превышением предоставленных ТСЖ полномочий или с нарушением установленных для ТСЖ ограничений.

4.3. ТСЖ не несет ответственность перед Собственником за неисполнение настоящего Договора в следующих случаях:

- не оплаты Собственником ежемесячных взносов в сроки определенные настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

- стихийных бедствий, природных катаклизмов, прочих форс-мажорных обстоятельств непреодолимой силы;

- если материальный ущерб причинен самим Собственником, третьими лицами или аварийными происшествиями, предвидеть и заблаговременно предотвратить которые было невозможно;

- если материальный ущерб причинен действием организации (физическим лицом), производящей без согласования с ТСЖ работы по обслуживанию жилого дома или инженерным сетям, сопряженным с инженерными сетями жилого дома;

- за все виды ущерба или убытков, не являющихся следствием неправильных действий ТСЖ или его работников.

4.4. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других Собственников. Собственник помещения может быть ограничен или отключен от жилищно - коммунальных услуг в случае возникновения задолженности перед ТСЖ за последние три месяца.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по участию в общих расходах, ТСЖ вправе в порядке, установленном законодательством РФ, предъявить Собственнику иск в судебном порядке с требованием компенсации соответствующей доли общих расходов, установленной ТСЖ, неустойки и возмещения причиненных ТСЖ убытков.

Собственник, не предоставивший доступ полномочному представителю ТСЖ или специализированных организаций в помещение для проведения осмотров и необходимых работ по обслуживанию и ремонту, несет материальную ответственность за ущерб, причиненный своему личному имуществу и третьим лицам, вследствие этого.

4.5. Не использование помещения и/или отказ от пользования общим имуществом (или его частями) не освобождает Собственника от выполнения обязательств по настоящему Договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Собственники помещений, принадлежащих им на праве общей совместной собственности, несут перед ТСЖ солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, принадлежащих им на праве общей долевой собственности – пропорционально своим долям.

4.6. Сторона, попавшая под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее пяти календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. При отсутствии своевременного уведомления, виновная Сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не уведомлением или несвоевременным уведомлением

5. Прочие условия

5.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других Договоров или Договоренностей, письменных или устных, действующих между Сторонами относительно общего домового имущества и объектов придомовой территории~~.~~

5.2. Споры и разногласия, возникающие между Собственником и ТСЖ, решаются путем переговоров. В случае обращения Собственником с письменной претензией в ТСЖ по факту разногласий, рассмотрения такой претензии ТСЖ производится в течение тридцати дней с момента получения.

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

5.4. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Срок действия Договора - один год.

5.5. Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

5.6. Любые изменения и дополнения настоящего Договора оформляются письменно в виде дополнительных Соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.7. При отсутствии письменного уведомления, Собственником ТСЖ о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором, за исключением раздела 3 настоящего Договора, если приняты иные размеры ежемесячных взносов и (или) порядок их оплаты.

5.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Стороны.

**\*Приложение №1 - Перечень работ и услуг.**

**\*Приложение №2 - Состав общего домового имущества.**

6. Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник:  Паспорт серии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г.  Собственник  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  Расшифровка подписи  «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. | Товарищество собственников жилья «Дар»:  634049, город Томск, Иркутский тракт,17, кв.340  Телефоны: 8(3822) 753-602  8-961-885-98-85  Председатель Правления ТСЖ «Дар»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( Т.В. Родина)  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. |

м.п.

Приложение 1

**1. Перечень работ по с**одержанию общего имущества многоквартирного дома

1.1. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров или по заявке:

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и др.);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;

в) смена небольших участков трубопроводов до 2 метров;

г) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.), ремонт электрощитов, замена плавких вставок в них, проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;

д) прочистка канализационных труб и трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, откачка воды из подвалов;

е) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка;

ж) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и их прочистка;

з) частичный ремонт кровли, уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли;

и) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;

к) укрепление козырьков, ограждений, крылец;

л) закрытие люков и входов на чердаки и в подвальные помещения;

м) снятие показаний домовых и групповых электросчетчиков.

1.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;

б) консервация системы центрального отопления;

в) ремонт оборудования детских и спортивных площадок;

г) ремонт просевших отмосток;

1.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

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

в) утепление нижнего и верхнего розлива отопления и горячего водоснабжения;

г) ремонт и очистка кровли, сливов и желобов, укрепление и ремонт парапетных ограждений крыши;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон, остекление лестничных клеток в две нитки;

е) ремонт входных дверей, установка самозакрывающихся устройств (доводчиков) и ограничителей (остановы);

ж) ремонт цоколей и отмостков;

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

и) ремонт и прочистка наружных водостоков;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений;

л) ремонт и замена трубопроводов холодного и горячего водоснабжения (с последующим гидравлическим испытанием);

м) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

**2. Перечень работ по содержанию придомовой территории**

а) уборка в зимний период:

* подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
* посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
* подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
* уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

* подметание территорий - 1 раз в сутки;
* уборка газонов - 1 раз в сутки;
* выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
* поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
* уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
* стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
* протирка указателей - 5 раз в год.

**3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток**

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

* еженедельное влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей;
* еженедельное подметание лестниц и площадок выше 2-го этажа;

б) еженедельное мытье лестничных маршей и площадок;

в) ежегодное (весной) мытье окон, протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке.

**4. Перечень работ, связанных с вывозом мусора**

а) вывоз мусора из контейнеров - 1 раз в день;

б) мойка, очистка и дезинфекция контейнеров - один раз в месяц.

**5. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния**

а) удаление с крыш снега и наледей;

б) очистка кровли от мусора, грязи, листьев два раза в год - весной и осенью;

в) посыпка территорий песком в зимнее время;

г) уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков);

д) дератизация, дезинфекция подвалов;

е) обеспечение температурно-влажностного режима подвала, исправление вентиляции, устранение и предотвращение сырости и замачивания фундамента и подвалов.

Примечание. Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже +5ºС, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

Контроль за состоянием общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами и договором. Результаты контроля оформляются в форме записи в журнале.

**6. Текущий ремонт общего имущества дома включает:**

6.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

6.2. Герметизация стыков, швов и трещин в кирпичной кладке стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, частичное восстановление кирпичной кладки несущих стен, ремонт и окраска фасадов.

6.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.

6.4. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков; усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, ремонт и замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

6.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

6.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

6.7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

6.8. 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.).

6.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

6.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.

6.11.Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

6.12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

6.13. 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.

6.14. Ремонт подъездов - один раз в три года.

6.15. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами, договором или по заявке. Перечень работ согласуется с Уполномоченным представителем собственников. Данные о ремонте оформляются в форме записи в журнале. Проведенный текущий ремонт подлежит приемке комиссией в составе: представителей Собственников и Исполнителя.

**7. Перечень работ по техническому обслуживанию помещений собственников**   
(стоимость выполненных работ оплачивается собственником)

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) устранение течи санитарно-технических приборов, регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине собственника;

е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;

ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине собственника;

з) ремонт электропроводки в помещении собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

Приложение № 2

Состав общего имущества многоквартирного дома

Адрес: г.Томск, Иркутский трак 17 (6-10 подъезды)

Год постройки: 1989 г.

Количество квартир всего по дому 199

Жилая площадь – кв.м. 10885,48

В состав общего имущества Многоквартирного дома включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты,коридоры, колясочные чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование при их наличии);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения);

д)механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, общее долевое право собственности на который зарегистрировано в установленном порядке, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, при их наличии, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, тепловые пункты, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях (при их наличии).

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, при их наличии, из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских и лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества при их наличии, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Расположенные на земельном участке, сооружения, и иные недвижимые объекты дороги (в том числе проезжая часть), площадки (в том числе контейнерные), стоянки автотранспорта, линии электропередачи и д.р.), предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома входят в состав общего имущества после государственной регистрации права общей долевой собственности.