

## Договор № \_\_\_\_\_

### Управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. Белоярский

1 октября 2016 г.

Собственник(и) помещения в многоквартирном доме, находящемся по адресу : г. Белоярский 7мкр. д 21 , кв. № \_\_\_\_\_, (далее – многоквартирный дом), с общей площадью квартиры \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, в \_\_\_\_\_, с количеством проживающих \_\_\_\_\_ человек, именуемый далее «Собственник» («Собственники»), действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ с одной стороны, и товарищество собственников жилья « Соседи», именуемое далее ТСЖ , в лице председателя правления А.В. Лебедевой , действующей на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом (далее – Договор), о нижеследующем.

#### 1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственников жилищными и коммунальными услугами.
- 1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома (заочное голосование).
- 1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома.
- 1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденными Постановлениями Правительства, (№307, №354, № 344) и иными положениями гражданского законодательства РФ и органов местного самоуправления.
- 1.5. Технические характеристики дома указаны в Техническом паспорте на строение.
- 1.6. Передача Собственником функций по управлению жилым домом не влечет перехода права собственности от него к ТСЖ.

#### 2. Предмет договора

- 2.1. Собственник поручает, а ТСЖ принимает на себя обязательства выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.
- 2.2. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении №1.
- 2.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении №2.

Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства или решением Общего Собрания собственников многоквартирного дома, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного Сторонами.

#### 3. Обязанности сторон

##### 3.1. Обязанности Сторон:

- 3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.
- 3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

##### 3.2. Обязанности Собственника (пользователя помещений):

- 3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности \_\_\_\_\_, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.
- 3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.
- 3.2.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.
- 3.2.4. Не осуществлять самовольных перепланировок (изменение конфигураций жилого помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения), переустройств и переоборудования (установку, замену, перенос, требующих внесения изменений в технический паспорт) расположенных внутри помещения инженерных, электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.
- 3.2.5. Обеспечить допуск в заранее согласованное с ТСЖ время в занимаемое помещение работников ТСЖ, организаций, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей)

– в любое время суток. В случае несоблюдения данного условия, нести ответственность согласно п. 5.2.4. договора.

3.2.6. Незамедлительно сообщать в ТСЖ об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан. Обеспечить принятие мер, ведущих к минимизации ущерба.  
**Сведения предоставлять по телефону : 4-12-85, либо старшим по подъезду.**

3.2.7. За свой счет производить ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.8. Сети холодного, горячего водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты, радиаторы (конвекторы), полотенцесушители с отсекающими вентилями и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки) и индивидуальные приборы учета, являются собственностью Собственника, который обязан осуществлять их ремонт и замену.

3.2.9. Не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом дома, при реконструкции и отделке помещения. В противном случае, Собственник несет ответственность за вред, причиненный в результате аварий третьим лицам и ТСЖ

3.2.10. При отсутствии проживания в помещении более одних суток, закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы, газ и т.д.

3.2.11. При отсутствии проживания в жилом помещении более 3-х суток, уведомить ТСЖ о способе доступа в помещение на случай возникновения аварийной ситуации с предоставлением контактных телефонов.

3.2.12. В случае несоблюдения условий предусмотренных п.3.2.10. или 3.2.11. Собственник несет ответственность за причиненный ущерб, перед ТСЖ и третьими лицами.

3.2.13. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять ТСЖ в срок **с 23 до 25 -го числа** включительно текущего месяца.

3.2.14. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, 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.

3.2.15. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, 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. Не производить снятие и разгерметизацию систем (сантехнических приборов).

3.2.16. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

3.2.17. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора.

3.2.18. В случае отчуждения принадлежащих ему на праве собственности помещений в доме одновременно с передачей прав собственности перевести на нового собственника свои права и обязанности по настоящему договору, письменно известив ТСЖ о смене собственника жилого помещения в многоквартирном доме в течение 10 дней.

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

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.

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

3.2.20. В течении 1 месяца уведомлять ТСЖ об изменении количества граждан, проживающих в помещении Собственника.

3.2.21. Соблюдать Правила проживания и пользования жилым помещением, утвержденные Постановлением Правительства РФ, и дополнительно принятые Общим собранием Собственников многоквартирного дома указанных в Приложении № 4

3.2.22. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

### **3.2.23 Сведения о приборах учета собственника :**

<b>Хол. воды</b>	<b>№</b>	<b>Дата очередной поверки</b>
<b>Хол. воды</b>	<b>№</b>	<b>Дата очередной поверки</b>
<b>Гор. воды</b>	<b>№</b>	<b>Дата очередной поверки</b>
<b>Гор. воды</b>	<b>№</b>	<b>Дата очередной поверки</b>
<b>Тепловой эн.</b>	<b>№</b>	<b>Дата очередной поверки</b>

### 3.3. Обязанности ТСЖ :

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

3.3.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Постановлениями Правительства Российской Федерации ( № 307, №354, № 344 и др.)

а) заключать от своего имени, но за счет средств собственника, договоры с организациями – поставщиками следующих коммунальных услуг: водоснабжение (горячая, холодная вода) , водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение.

б) осуществлять контроль деятельности организаций- поставщиков коммунальных услуг

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.3. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491: ?

а) самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы осуществлять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и предоставлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения,

е) Организовывать заключение договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с третьими лицами, за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в случае принятия ими соответствующего решения на Общем Собрании Собственников помещений, принятым в течении срока действия настоящего договора .

ТСЖ может быть поручено проведение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома на основании решения Общего Собрания Собственников в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора и в пределах накопленных на специальном счете ТСЖ средств, собранных и перечисленных собственниками помещений многоквартирного дома на капитальный ремонт, о чем стороны составляют дополнительное соглашение.

ж)Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника» и не относящееся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке «Собственника» в соответствии с заключенным с ним отдельным договором на выполнение таких работ.

з) Составить Акт о техническом состоянии многоквартирного дома, при передаче многоквартирного дома в управление.

и) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

к) обеспечивать аварийное обслуживание многоквартирного дома;

л) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

м) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

н) обеспечивать учет договоров на управление, прочих договоров и соглашений, заключаемых в интересах Собственников.

3.3.4. Обеспечивать надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.5. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.3.6. 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.

3.3.7. Составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.3.8. Разрабатывать и выносить на рассмотрение Общего Собрания Собственников помещений дома и реализовывать программы ресурсосбережения.

3.3.9. Вести учет по изменению статуса помещений.

3.3.10. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.11. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.12. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.13. Рассматривать обращения и претензии Собственника и иных Нанимателей о ненадлежащем исполнении условий договора в течении одного месяца с момента обращения и в случае необходимости, принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.14. Проводить общие Собрания Собственников многоквартирного дома.

3.3.15. Вносить изменения в перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также в перечень оказываемых коммунальных услуг на основании решений, принятых Общим собранием Собственников многоквартирного дома.

3.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

## **4. Права сторон**

### **4.1. Собственник имеет право:**

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. Требовать в установленном законом порядке от ТСЖ перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством, а также за период временного отсутствия в занимаемом жилом помещении в соответствии с законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине ТСЖ .

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

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

4.1.6. Обращаться с жалобами на действия (бездействия) ТСЖ в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.7. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

### **4.2. ТСЖ, как управляющая организация, имеет право:**

4.2.1 Самостоятельно выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц (подрядчиков, исполнителей).

4.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо, тепло, электро и газоснабжение, а также водоотведение;
- возникновение стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
- неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного между Собственником и ТСЖ, либо ресурсоснабжающей организацией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;
- проведения ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- выявление факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;
- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан,

удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

4.2.4. По заявке Собственника и за отдельную плату организовать или выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и иные работы в помещении Собственника.

4.2.5. Также оказывать по заявке Собственника за отдельную плату, на основании заключенных с ним договоров, дополнительные услуги по установке, замене индивидуальных приборов учета

4.2.6. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором., от своего имени, но за счет собственника.

4.2.7. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.8. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.9. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.10. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду общее имущество собственников.

4.2.11. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги, в том числе взимать пени за несвоевременную оплату, оказываемых услуг, штрафы, неустойку, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в соответствии с законодательством РФ.

4.2.13. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.14. В случае непредставления Собственником или Нанимателями до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

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

4.2.16. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на чаще чем 1 раз в шесть месяцев. В случае установления в ходе проверки неисправности индивидуальных приборов учета или нарушения целостности установленных на них пломб, ТСЖ имеет право произвести перерасчет размера обязательных платежей за оказанные коммунальные услуги за весь период от даты последней проверки но не более чем за шесть месяцев, с применением утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг на одного потребителя при отсутствии индивидуальных приборов учета и в дальнейшем производить расчет размера обязательных платежей за потребленные коммунальные услуги по этому же принципу до момента установки и постановки на коммерческий учет Собственником новых или исправленных и опломбированных приборов учета.

4.2.17. При возникновении аварийной ситуации в жилых/нежилых помещениях, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника, нанимателей данных помещений, в присутствии правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

4.2.18. Требовать от собственника и других пользователей помещения полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения ими обязанности допустить в занимаемое жилое помещение работников и представителей ТСЖ (в том числе работников аварийных служб).

4.2.19. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

### **5.2. Собственник несет ответственность:**

5.2.1. За ущерб, причиненный ТСЖ в результате противоправных действий в период действия настоящего Договор; -за ущерб, причиненный ТСЖ, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным, путем уплаты ТСЖ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.2.3. За убытки, причиненные ТСЖ, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.2.4. В случае невыполнения Собственником условий договора предусмотренных п. 3.2.5. ТСЖ вправе потребовать от Собственника полного возмещения убытков возникших у ТСЖ.

5.2.5. Собственник помещения и другие пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, строительных, санитарно-технических, экологических и иных норм и правил. За производство самовольных перепланировок и переустройств жилых и нежилых помещений и помещений общего пользования, а также за переоборудование инженерных коммуникаций и приборов, расположенных как в квартирах, так и в местах общего пользования, и обязаны за свой счет привести помещения, коммуникации и оборудование в первоначальное состояние, а если при этом материальный ущерб нанесен общему имуществу дома или имуществу других лиц, обязаны возместить его в полном объеме, в порядке, сроках и размерах, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

### **5.3. ТСЖ несет ответственность:**

5.3.1. За неисполнение, несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных актов или ненадлежащее исполнение своих обязанностей ТСЖ несет ответственность по договору управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений, в порядке и размерах, установленных законами, актами органов местного самоуправления и настоящим договором.

5.3.2. ТСЖ освобождается от ответственности полностью или частично за невыполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если они не выполнены в результате чрезвычайного характера, непреодолимой силы.

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате его действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;

- по сделкам, совершенным ТСЖ со сторонними организациями;

- за организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

5.3.3. ТСЖ не несет ответственности за выявленные в процессе выполнения условий данного договора, скрытые дефекты, недоделки и другие недостатки общего имущества в многоквартирном доме, которые препятствуют выполнению ТСЖ его договорных обязательств по содержанию, обслуживанию и эксплуатации общего имущества, а также по оказанию коммунальных услуг, и причиняют неудобства и имущественный вред собственникам и другим пользователям помещений, допущенные по вине застройщика и других подрядных организаций во время строительства многоквартирного дома, однако не освобождается от обязанности, за счет собственника или, при наличии гарантийных обязательств, за счет застройщика, по организации и выполнению необходимых ремонтно-восстановительных работ для приведения общего имущества в нормальное работоспособное состояние.

5.3.4. ТСЖ не несет ответственности за снижение качества оказываемых коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого общедомового оборудования, а также качества выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию, обслуживанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, при условии, что собственники помещений отказались от производства и финансирования работ, необходимых для восстановления общего имущества в работоспособном состоянии.

## **6. Форс-мажор**

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.2. Если обязательства непреодолимой силы действует более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

## **7. Порядок расчетов**

7.1. Оплата за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, а именно по содержанию, обслуживанию, эксплуатации и текущему ремонту общего имущества, по предоставлению коммунальных услуг, осуществляемых ТСЖ или третьими лицами на основании договоров, заключенных с ними, производится за счет финансовых средств, поступающих на расчетный счет ТСЖ от собственника помещений, и иных нанимателей и потребителей.

7.2. Собственник обязан производить оплату за следующие услуги (ст.154 ЖК):

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, вывоз и утилизацию бытовых отходов).

7.3. Оплата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги производится на основании платежных документов, представленных ТСЖ не позднее 1 числа месяца и вносится Собственником помещений на расчетный счет ТСЖ в ОАО «Ханты-Мансийский банк» ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

7.5. Не использование собственником помещений не является основанием не внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

## **8. Контроль за деятельностью ТСЖ**

8.1 Контроль Собственника за деятельностью ТСЖ включает в себя:

8.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

8.1.2. Контроль целевого использования ТСЖ денежных средств, поступающих в качестве платежей за жилищно-коммунальные услуги.

8.3.3. Осуществление ТСЖ мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

8.3.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

8.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

## **9. Разрешение споров**

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. Все претензии (жалобы) по выполнению условий договора должны предъявляться другой стороне в письменном виде и рассматриваться в течении одного месяца с момента предъявления, кроме случаев возникновения аварийной ситуации.

9.3. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством РФ.

## **10. Срок действия и порядок изменения и расторжения договора**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключен сроком на три года.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

10.4. Изменение и (или) досрочное расторжение настоящего договора осуществляется в порядке и на основаниях, предусмотренных действующим гражданским и жилищным законодательством РФ, а также условиями настоящего договора, во внесудебном или судебном порядке.

## **11. Заключительные положения**

11.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы ТСЖ осуществляет указанные в договоре управления Домом работы и услуги, по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанные услуги. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления Домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

11.2 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Один экземпляр находится у Собственника, второй – у ТСЖ.

11.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

11.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора все являются Приложения и письменные дополнительные Соглашения, подписанные Сторонами во время действия и во исполнение условий настоящего договора.

Приложения к договору: 1.Перечень и качество коммунальных услуг; 2..Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

## **12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Собственник

Дата рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт: № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

ТСЖ « Соседи»

628162 г. Белоярский ХМАО Тюменской области,  
7 микрорайон, д.21, кв.4

ИНН/КПП 8611008590/861101001

р/сч40703810400140000043 в филиале Западно-  
Сибирский» ПАО « Открытие»

БИК 047162782\с 30101810771620000782

Председатель правления ТСЖ « Соседи»

А.В.Лебедева \_\_\_\_\_

к договору управления многоквартирным домом  
с собственником помещения

**ПЕРЕЧЕНЬ  
И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

**Отопление и горячая вода**

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления.

Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град. С до нормативной; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10 град. С, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18 град. С, а в угловых комнатах – не ниже +20 град. С.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статические давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ – в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 55-60 град.С

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 град. С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) – не более чем на 3 град. С.

Поставщик тепла и горячей воды: ОАО «ЮКЭК-Белоярский»

**Холодная вода и водоотведение**

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

<b>Электроснабжение</b>		
1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения : 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2014)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX



## Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом  
с собственником помещения

ПЕРЕЧЕНЬ  
ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Перечень работ	Периодичность выполнения работ и услуг
<b>1. Содержание помещений общего пользования</b>	
1. Уборка лестничных площадок и маршей 1-3 этажей	5раз в неделю
2. Уборка лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю
	-
<b>2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома</b>	
5. Подметание земельного участка в летний период	1 раз в двое суток
6. Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю
7. Уборка мусора на контейнерных площадках	С 1 по 10 числа каждого месяца
8. Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада	1 раз в трое суток
9. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости, начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада
10. Вывоз твердых бытовых отходов	2 раза в сутки
<b>3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>	
11. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
12. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год
13. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в течении 5-ти дней (период устранения неисправности)
14. Ремонт ,регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление бойлеров, утепление и прочистка вентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год
<b>4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>	
15. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств:	
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	3 раз в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
16. Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения

Перечень работ	Периодичность выполнения работ и услуг
4.4. Дератизация	по мере необходимости
4.5. Дезинфекция	по заявлению Собственников

Собственник

ТСЖ « Соседи»

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

М.П.