

**ДОГОВОР
О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ
И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

г. Челябинск

"__" _____ 20__ г.

Товарищество собственников жилья «Ленина 30» (далее – ТСЖ) в лице правления ТСЖ, действующего на основании Устава, от имени которого выступает его председатель _____ с одной стороны и

_____ (фамилия, имя, отчество)

_____, не являющ_____
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, город Челябинск)

членом данного ТСЖ, **Собственником** _____

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) №_____, комнат(ы) в коммунальной квартире №_____)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на ____ этаже¹ _____ этажного многоквартирного дома по адресу г. Челябинск, пр. Ленина, дом № 30 (далее – Многоквартирный дом), на основании _____,²

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « ____ » _____ г., выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

Настоящим Договором устанавливается порядок взаимодействия **Собственника** и **ТСЖ** в целях обеспечения выполнения **Собственником** своих обязательств по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в условиях функционирования в многоквартирном доме ТСЖ и в связи с этим устанавливает права и обязанности **Собственника** и **ТСЖ** по отношению друг к другу.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого осуществляется обслуживание, указан в Техническом паспорте на Многоквартирный дом.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Права и обязанности ТСЖ определяются Уставом ТСЖ.

2.2. Права и обязанности Собственника помещения(й) определяются Уставом ТСЖ.

¹ В случае наличия у собственника нескольких помещений в одном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение, которое должно содержать графы: номер по порядку, номер квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ, общая площадь квартиры или нежилого помещения, жилая площадь квартиры, указание доли, принадлежащей собственнику в этом помещении, документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника. Образец Приложения б/н прилагается.

² Документы, устанавливающие право собственности на жилое / нежилое помещение - свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный, или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

3. Обязательные платежи и взносы

3.1. Размер годовой платы (годового взноса) Собственника за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме равен части стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, определенной сметой расходов и доходов товарищества на год, соразмерной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Ежемесячный платеж равен 1/12 размера годовой платы.

3.2. Сроки и порядок внесения **Собственником** платы (взноса) за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальные услуги определяются **ТСЖ**. Информирование в письменной форме **Собственника** о сроках и порядке внесения обязательных платежей и взносов является обязанностью **ТСЖ**.

3.3. Оплата услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальных услуг производится на основании платежных документов, представленных **Собственнику ТСЖ**.

4. Прочие условия

4.1. Ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по настоящему договору стороны несут в соответствии с законодательством.

4.2. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

4.3. В случае прекращения права собственности **Собственника** на помещение (ия) в указанном многоквартирном доме (при полном отсутствии помещений в собственности Собственника в данном доме) договор прекращает свое действие.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности при обстоятельствах непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

4.5. Договор считается заключенным со дня подписания его **Сторонами**. Договор заключен на срок _____.

4.6. Споры и разногласия решаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения Сторонами в судебном порядке в соответствии с законодательством.

4.7. Договор составлен на ___ листах в 2-х экземплярах. Экземпляр **ТСЖ** хранится в правлении товарищества, экземпляр Собственника у Собственника.

Реквизиты сторон

Товарищество собственников жилья
«Ленина 30»:

(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать ТСЖ

Юридический адрес: _____

Фактический адрес: _____

Банковские реквизиты: _____

Собственник:

(наименование собственника при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)

Печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные

(для Собственников – граждан):

Паспорт серии _____ №: _____

Выдан

(когда) _____

(кем)

(код
подразделения) _____

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

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

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

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

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

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

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

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

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистку канализационного лежачка;

д) проверку исправности канализационных вытяжек;

е) проверку наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли и фасадов;

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

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

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

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

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

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

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

ж) установку пружин или доводчиков на входных дверях подъездов;

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

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

4. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборку в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;

- посыпку территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;

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

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

б) уборку в теплый период:

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

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

- промывку урн - 1 раз в месяц;

- уборку газонов - 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;

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

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

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

- протирку указателей - 5 раз в год.

5. Санитарное содержание лестничных клеток:

- а) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;
 - б) влажную протирку стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
 - в) мытье окон - 2 раза в год;
 - г) влажную протирку стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
 - д) влажную протирку подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.
6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
8. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.
9. Перечень работ и услуг, указанных в пункте 1 настоящего приложения, может быть изменен по согласию сторон в соответствии с изменениями действующего законодательства.

Подписи сторон:

**Товарищество собственников жилья
«Ленина 30»:**

_____ (должность)
 _____ (_____)
 (подпись) (фамилия, инициалы)

печать ТСЖ

Юридический адрес: _____

Фактический адрес: _____

Банковские реквизиты: _____

Собственник:

_____ (наименование собственника при необходимости)
 _____ (_____)
 (подпись) (фамилия, инициалы)

Печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные

(для Собственников – граждан):

Паспорт серии _____ №: _____

Выдан

(когда) _____

(кем) _____

_____ (код

подразделения) _____