**Договор**

**на содержание и ремонт общего имущества, предоставление коммунальных услуг в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Москва, ул.Чертановская, дом 48, корпус 3.**

г. Москва «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 г.

Г-н ФИО \_\_\_\_ г.р., собственник **кв. № \_\_,** площадью \_\_\_\_ м.кв., **машиноместа №** \_\_\_ , этаж \_\_\_, площадью \_\_\_\_ м.кв., именуемый в дальнейшем “Собственник”, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья “Чертановская дом 48 корпус 3”, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице председателя правления\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. **Цели и предмет Договора.**
   1. Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников и нанимателей, надлежащее содержание общего имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Чертановская, дом 48, корпус 3 (далее – Дом).

Для достижения целей Договора ТСЖ по заданию Собственника в течение всего срока Договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Дома, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную необходимую деятельность.

Перечень объектов, входящих в состав общего имущества дома, содержание которого является предметом настоящего Договора, содержится в Приложении №1 к настоящему Договору.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, оказываемых ТСЖ, согласован сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

* 1. Деятельность по настоящему Договору регулируется федеральным законодательством, законодательством города Москвы, а также подзаконными актами, включая Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг) и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее – Правила содержания общего имущества).
  2. Форма и содержание Договора одинаковы для всех собственников жилых и нежилых помещений, являющихся и не являющихся членами ТСЖ «Чертановская дом 48 корпус 3». Если Собственник владеет только жилым помещением, Договор распространяется на него в части регулирования отношений по содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг для жилого помещения. Если Собственник владеет только нежилым помещением, Договор распространяется на него в части регулирования отношений по содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг для нежилого помещения.
  3. Заключение настоящего Договора никаким образом не умаляет права собственника по управлению многоквартирным домом, предоставленные ему Жилищным Кодексом РФ.

1. **Сведения о сторонах Договора**
   1. Настоящий Договор должен содержать нижеследующие сведения в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
   2. **Сведения о ТСЖ**
      1. Адрес: Москва, 117570, ул. Чертановская д.48,к.3, ИНН 7726501391,КПП 772601001, ОГРН 1047796004190,ОКАТО 45296595000, р/с 40703810938060069311, к/с 30101810400000000225, Московский банк Сбербанка России ОАО БИК 044525225, сайт [www.chertanovskaya48.ru](http://www.chertanovskaya48.ru), адрес электронной почты [dom@chertanovskaya48.ru](mailto:dom@chertanovskaya48.ru), тел.: 8 499 501 33 06.
   3. **Сведения о Собственнике**
      1. Паспорт гражданина РФ серии \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

* + 1. Дата рождения:
    2. Адрес постоянного места жительства (регистрации): 117570, ул. Чертановская д.48,к.3, кв.
    3. Контактный телефон:
    4. Площадь отапливаемых помещений:
    5. Количество лиц, постоянно проживающих в квартире:
    6. Меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, предоставленные потребителю коммунальных услуг (Собственнику) в соответствии с законодательством Российской Федерации (в случае предоставления таких мер):
    7. В квартире установлены следующие приборы учета:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Водомерные счетчики № | Дата и место их установки | Дата опломбирования | Срок проведения очередной поверки |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

1. **Права и обязанности сторон.**
   1. **Обязанности ТСЖ по содержанию и ремонту общего имущества:**
      1. Эффективно управлять Домом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора для достижения целей указанных в п.1.1 Договора;
      2. Предоставлять услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества в объеме, предусмотренном Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, оказываемых ТСЖ (Приложении №2 к настоящему Договору). Количество и качество услуг, оказываемых ТСЖ, не может быть ниже уровня, предусмотренного соответствующими нормативными актами;
      3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем и иных объектов, входящих в состав общего имущества дома;
      4. Осуществлять заключение договоров с исполнителями работ, договоры на оказание  услуг, необходимых для использования  помещений Дома  по назначению, жизнеобеспечения Собственника, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором  находится принадлежащее  Собственнику  помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии, экстренных и непредвиденных работ;
      5. Контролировать качество работ, услуг исполнителей;
      6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Собственника, информировать его о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и недопоставкам. В первую очередь в случае аварии собственник или иные лица, проживающие в квартире, могут обратиться в службу консьержей по телефону +7 925 1001244;
      7. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества и коммунальные услуги с предоставлением Собственнику единых расчетных документов (счетов-квитанций) в установленные настоящим Договором сроки и порядке;
      8. Использовать полученные от Собственника денежные средства на содержание и ремонт помещений, на оплату коммунальных услуг, на достижение иных целей, предусмотренных Уставом ТСЖ, решениями общих собраний членов ТСЖ и общих собраний собственников жилья;
      9. Предоставлять по запросу Собственника информацию об установленных ценах и тарифах на услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома и жилых помещений в нём, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг;
      10. Информировать Собственника об изменении размера платы за услуги не позднее 40 дней до момента их применения путем размещения объявления на стенде на первом этаже Дома;
      11. Собственникам машиномест в подземной автостоянке предоставлять услугу по еженедельному сбору мусора и влажной и сухой уборке полов машиномест;
      12. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной документации по многоквартирному дому;
      13. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома, полученного при передаче дома в управление;
      14. Обеспечивать соблюдение прав и законных  интересов  Собственников помещений в Доме;
      15. Принимать меры,  необходимые  для  предотвращения или прекращения действий третьих лиц,  затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном  доме  или препятствующих этому.
      16. Осуществлять бесплатную выдачу собственникам помещений и нанимателям справок: копий финансового лицевого счета, о начислении льгот, справок о задолженности в пределах компетенции ТСЖ.
   2. **Обязанности ТСЖ по предоставлению коммунальных услуг**
      1. Предоставлять коммунальные услуги по подаче Собственнику следующих коммунальных ресурсов: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, прием в сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения (водоотведение) круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в приложении N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.
      2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам.
      3. Ежемесячно в период с 20 по 25 число каждого месяца снимать показания индивидуальных приборов учета потребленной Собственником электроэнергии, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги .
      4. Принимать от Собственников показания квартирных приборов учета воды через почтовый ящик ТСЖ на первом этаже дома, а также способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания в случае их предоставления до 26 числа текущего месяца. Если показания предоставлены после 26 числа – они используются для начисления платы за следующий месяц.
      5. Ежегодно в срок с 1 сентября по 30 ноября проводить проверки наличия или отсутствия поверенных квартирных приборов учета потребления воды, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в следующем порядке: путем осмотра приборов с уведомлением через почтовый ящик собственника за 7 дней до проведения проверки.
      6. При непредставлении Собственником показаний квартирного прибора учета воды более 3 месяцев подряд ТСЖ не позднее 15 дней со дня истечения указанного 3-месячного срока обязано провести указанную в пункте 3.2.5. настоящего Договора проверку, снять показания прибора учета и на их основании начислить плату за потребленный ресурс
      7. Производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;
      8. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за содержание и ремонт коммунальные услуги, членских и целевых взносов, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью главного бухгалтера ТСЖ или председателя правления и печатью ТСЖ.
      9. Принимать сообщения Собственников о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника.
      10. При обнаружении ТСЖ факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части Собственников в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, ТСЖ обязано зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны ТСЖ). Если ТСЖ такие причины неизвестны, то оно обязано незамедлительно принять меры к их выяснению.
      11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
      12. Информировать Собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения соответствующей информации на доске объявлений на первом этаже Дома.
      13. В случае необходимости провести плановые работы внутри занимаемого Собственником помещения ТСЖ обязано согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

* дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
* номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;
* должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.
  + 1. Предоставить Собственнику в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.
    2. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.
    3. Выполнять по заявке Собственника дополнительные работы по содержанию и текущему ремонту жилых помещений и внутриквартирного оборудования, не относящегося к общему имуществу собственников многоквартирного дома за плату, предусмотренную Приложением 4 к настоящему Договору.

Заявки на выполнеие работ принимаются службой консьержей, комендантом, главным инженером ТСЖ.

Качество выполняемых ТСЖ дополнительных работ должно соответствовать обычно предъявляемым требованиям к качеству таких работ.

Срок выполнения работ – 3 рабочих дня с момента извещения Собственником ТСЖ об оплате работ согласно заявке, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением между Собственником и ТСЖ.

* + 1. Принимать меры для обеспечения общедового пропускного режима, предусмотренного регламентом, в том числе:
    - заключать договоры со специализированными организациями;
* контролированить выполнение специализированными организациями заключенных договоров;
* осуществлять начисление и сбор платы за обеспечение общедового пропускного режима (охрану) с Собственников.
  + 1. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.
  1. **Права ТСЖ:**
     1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора;
     2. Организовывать проведение общего собрания собственников помещений и общего собрания членов ТСЖ для решения вопросов, отнесенных к их компетенции;
     3. Заключать договоры с исполнителями работ;
     4. Требовать внесения платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней);
     5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей ТСЖ (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков оказания услуг по содержанию и ремонту, предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;
     6. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний квартирных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить  перерасчет  размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. В случае обнаружения неисправности прибора учета, либо истечения срока его эксплуатации, осуществлять перерасчет размера оплаты предоставленных услуг по Правилам предоставления коммунальных услуг.
     7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

ТСЖ ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления);

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления).

Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником-должником с ТСЖ соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником-должником условий такого соглашения.

* + 1. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:
* для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
* для доставки платежных документов Собственникам;
* для начисления платы за содержание, ремонт и коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам;
  + 1. Требовать возмещения убытков в случае невыполнения Собственником своих обязательств по настоящему Договору
    2. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.
  1. **Права Собственника:**
     1. Владеть, пользоваться и в установленных законодательством пределах распоряжаться общим имуществом дома;
     2. Участвовать в общих собраниях собственников жилья, являться членом ТСЖ и в этом случае участвовать с правом голоса, пропорциональном принадлежащей на праве собственности жилой и нежилой площади, в общих собраниях членов ТСЖ, вносить предложения по улучшению работы ТСЖ;
     3. Получать услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества, коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества;
     4. Получать от ТСЖ сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за содержание, ремонт, коммунальные услуги, целевых взносов, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника, наличии оснований и правильности начисления ТСЖ Собственнику неустоек (штрафов, пеней);
     5. Требовать от ТСЖ проведения проверок качества предоставляемых услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;
     6. Получать от ТСЖ информацию, которую оно обязано предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации;
     7. Требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящими Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
     8. Требовать от представителя ТСЖ предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем Договоре (наряд, приказ, задание ТСЖ о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);
     9. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности;
     10. Требовать от ТСЖ совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;
     11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.
  2. **Обязанности Собственника**
     1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по настоящему Договору.
     2. Вносить плату за капитальный ремонт общего имущества дома в размере, согласованном на общем собрании членов ТСЖ.
     3. Оплачивать выполнение дополнительных работ, предусмотренные Приложением 4 к настоящему Договору, предоставленные ТСЖ по заявке Собственника.
     4. Ежемесячно снимать показания квартирных (индивидуальных) приборов учета потребления воды в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания ТСЖ через почтовый ящик ТСЖ на первом этаже дома, а также способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) не позднее 26-го числа текущего месяца,
     5. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;
     6. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственника квартирных (индивидуальных) приборов учета потребления воды в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав ТСЖ о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки,
     7. Допускать представителей ТСЖ (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с ТСЖ в порядке, указанном в пункте 3.2.13 настоящего Договора, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;
     8. Допускать представителя ТСЖ в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния квартирных (индивидуальных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником ТСЖ сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 3.2.13 настоящего Договора время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;
     9. Использовать по целевому назначению общее имущество дома, бережно к нему относиться, соблюдать чистоту в помещениях общего пользования и на машиноместах.
     10. Самостоятельно и за своей счет осуществлять ремонт помещений, находящихся в его собственности.
     11. За 3 рабочих дня уведомлять ТСЖ о начале и сроках ремонтных работ, работ по переустройству и/или переоборудованию инженерного оборудования и конструктивных элементов жилого дома, подписывать акты о начале и окончании производства ремонтных работ. Осуществлять работы только в разрешенное для работ время 9:00 – 13:00, 15:00 – 19:00, кроме выходных и праздничных дней. Предоставить паспортные данные и контакты ответственных за переустройство лиц. Проводить работы в строгом соответствии с «Правилами проведения ремонтных работ в помещениях, в том числе работ по переустройству помещений, в жилом многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ «Чертановская дом 48 корпус 3» (Приложением 3 к настоящему Договору).
     12. Назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ представителей ТСЖ и аварийных служб в помещение в случае аварийной ситуации в нерабочие дни (выходные, праздничные) (для собственников нежилых помещений).
     13. Содержать противопожарное оборудование, вентиляцию и прочее оборудование в соответствии с отраслевыми нормами и правилами, действующими в отношении его деятельности и целевого назначения помещения, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу помещение, жилой дом, его экологическое и санитарное состояние, а также население дома. (для собственников нежилых помещений).
     14. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу ТСЖ или в иную службу, указанную ТСЖ, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;
     15. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного или квартирного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу ТСЖ или в иную службу, указанную ТСЖ;
     16. Не производить без предусмотренных законодательством процедур согласования перепланировку или переоборудование помещения, расположенных в нем инженерных сетей и канализаций.
     17. Соблюдать  Правила  пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории. Соблюдать Регламент общедомового пропускного режима.
     18. Самостоятельно обеспечивать вывоз  крупногабаритных  и  строительных отходов..
     19. В случае возникновения необходимости  проведения сотрудниками ТСЖ не установленных договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине  Собственника  либо в  связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему  договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.
     20. Исполнять решения общего собрания собственников помещений, членов ТСЖ.
     21. Предоставлять по требованию ТСЖ необходимую для управления документацию.
     22. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации
  3. **Собственник не вправе:**
     1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные ТСЖ исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, а именно:
* квартиры № 51; 55; 60; 71; 74; 81; 88; 91; 97; 104; 108; 116 - 10 Квт на квартиру,
* квартиры № 263; 264; 265 – 20 Квт на квартиру,
* остальные - 14 Квт на квартиру.
  + 1. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения ТСЖ;
    2. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
    3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
    4. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
    5. Несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

1. **Порядок определения стоимости услуг.**
   1. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в Доме устанавливается в размере, утвержденном Правительством Москвы Постановлением «Об утверждении цен, ставок, тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» пропорционально принадлежащей Собственнику площади.

На 2013 год действует Постановление Правительства Москвы от 27 ноября 2012 г. N 671-ПП.

* 1. Плата за содержание и ремонт общего имущества дома для Собственника устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий Плана по содержанию и ремонту общего имущества дома на текущий год.
  2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен решением общего собрания членов ТСЖ. При таком изменении плата за содержание и ремонт общего имущества вносится Собственником в размере, утвержденном общим собранием членов ТСЖ, без изменения настоящего Договора.
  3. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги устанавливается путем умножения количества потребленных Собственником коммунальных ресурсов на соответствующие тарифы, установленные Правительством Москвы Постановлением «Об утверждении цен, ставок, тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения».

На 2013 год действует Постановление Правительства Москвы от 27 ноября 2012 г. N 671-ПП.

* 1. Количество потребленной коммунальной услуги по поставке холодной воды, горячей воды и водоотведению определяется по показаниям квартирных водомерных счетчиков, снятых Собственником в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и переданных ТСЖ через почтовый ящик ТСЖ на первом этаже дома, а также способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) не позднее 26-го числа текущего месяца.

Показания, поданные после 26-го числа текущего месяца используются при начислении платы за следующий месяц.

* 1. В случае непредставления Собственником сведений о показаниях приборов учета в порядке, предусмотренном п.4.9 настоящего Договора, плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям квартирного прибора учета за период не менее 1 года.
  2. Количество потребленной услуги по поставке электроэнергии Собственником жилых помещений определяется по показаниям приборов учета - электрических счётчиков квартир в распределительных щитах, установленных в общих коридорах, и снятых с 20 по 25 число каждого месяца представителем ТСЖ.
  3. Количество потребленной услуги по поставке электроэнергии Собственнику или арендатору нежилого помещения, не являющегося машиноместом, определяется по счётчикам электроэнергии, установленным в офисном распределительном щите (по проекту – 2ВРУ, на минус 2-м этаже);
  4. Количество потребленной Собственником жилого или нежилого помещения, арендатором нежилого помещения услуги по отоплению определяется по показаниям общедомового счетчика пропорционально принадлежащей ему площади.
  5. Размер ежемесячной платы Собственника в фонд капитального ремонта устанавливается общим собранием членов ТСЖ.
  6. Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт машиноместа, включая услуги по его уборке и охране, коммунальные услуги устанавливается общим собранием членов ТСЖ.
  7. Стоимость выполнения дополнительных работ, предусмотренных пунктом 3.2.16 настоящего Договора, определяется согласно Приложению № 4 к настоящему Договору и указывается в заявке на выполнение работ.
  8. Стоимость услуг по обеспечению общедомового пропускного режима (охране) устанавливается в размере, утвержденном общим собранием членов ТСЖ, и взимается пропорционально площади принадлежащего Собственнику помещения. .
  9. Общим собранием членов ТСЖ могут устанавливаться обязательные целевые взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества.

1. **Порядок расчетов.**
   1. ТСЖ обязано предоставить единый расчетный документ (счет-квитанцию) до 5 числа месяца, следующего за расчетным, путем передачи такого документа

* Собственнику жилого, а также Собственнику одновременно жилого и нежилого помещения - в почтовый ящик Собственника на первом этаже Дома;
* Собственнику машиноместа в подземной автостоянке – путем вручения на посту обеспечения мер пропускного режима (охраны);
* Собственнику нежилого помещения, не являющегося машиноместом в подземной автостоянке – путем вручения в помещении ТСЖ на первом этаже дома.
  1. Собственник обязан вносить плату за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, услуги по обеспечению общедомового пропускного режима (охрану) и плату в фонд капитального ремонта, а также уплачивать начисленные ТСЖ неустойки (штрафы) и пени за нарушение Собственником условий настоящего Договора, **до 10 числа** месяца, следующего за расчетным, путем внесения суммы, указанной в счете-квитанции, на расчетный счет ТСЖ, упомянутый в счете-квитанции и в настоящем Договоре.
  2. Неиспользование  Собственником или арендатором помещений не является основанием невнесения платы, указанной в п.5.2 настоящего Договора.
  3. Выполнение дополнительных работ, предусмотренных пунктом 3.2.16 настоящего Договора, оплачивается Собственником авансом на основании заявки на расчетный счет ТСЖ.
  4. В исключительном случае срочной необходимости в выполнении работ (если есть основания предполагать, что задержка в выполнении работ может повлечь за собой причинение ущерба имуществу Собственника, других Собственников, общего имущества Собственников, жизни и здоровью граждан) и отсутствии у Собственника возможности незамедлительно оплатить выполнение работ, работы могут быть выполнены до оплаты. Собственник обязан оплатить выполнение работ в этом случае на следующий рабочий день после начала их выполнения, о чем делается соответствующая отметка в заявке. Вопрос о применении настоящего пункта в конкретной ситуации может быть решен комендантом, главным инженером, председателем правления ТСЖ.

1. **Ответственность сторон.**
   1. ТСЖ несет ответственность за ущерб, причиненный  многоквартирному дому в результате его действий или бездействия.
   2. ТСЖ не несет ответственности за все виды  ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.
   3. Ответственность по сделкам, совершенным  ТСЖ со сторонними организациями, Собственник  не несет.
   4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором,  последний несет  ответственность  в форме полного возмещения убытков перед ТСЖ и третьими лицами за  все последствия, возникшие  по вине Собственника, в результате каких либо аварийных и иных ситуаций, в том числе, но не ограничиваясь этим, за:
      * последствия недопуска Собственником ТСЖ или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое Собственником помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета;
      * последствия несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в помещении Собственника, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.
   5. Собственник помещения, несвоевременно и/или не полностью внесший плату, предусмотренную п.5.2. и 5.5. настоящего Договора, обязан уплатить ТСЖ пени в рамере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, 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.
   6. В случае нарушения «Правил проведения ремонтных работ в помещениях, в том числе работ по переустройству помещений, в жилом многоквартирном доме по адресу: Москва, ул.Чертановская дом 48, корпус 3» (Приложение № 3 к настоящему Договору) Собственник обязан уплатить ТСЖ неустойку (штраф) в размере и в порядке, предусмотренном этими Правилами.
   7. Собственник вправе требовать от ТСЖ возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом Собственник должен доказать, что убытки и вред причинены по вине ТСЖ.
   8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного  дома  ТСЖ не несет  ответственности за  качество коммунальных услуг по параметрам,  зависящим  от  технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию  и текущему ремонту общего имущества дома.
2. **Срок действия. условия изменения и прекращения Договора.**
   1. Настоящий Договор заключается сроком на три года.
   2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.
   3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заявление одной из сторон о прекращении Договора должно быть выраженно в письменной форме и направленно почтовым отправлением или передано другой стороне под расписку.
3. **Прочие условия.**
   1. Обязательными приложениями к настоящего договору являются:

1) Перечень объектов общего имущества на 5л. (Приложение № 1);

2) Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 7 л. (Приложение № 2);

3) Правила проведения ремонтных работ в помещениях, в том числе работ по переустройству помещений, в жилом многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ «Чертановская дом 48 корпус 3» на 8 л. (Приложение № 3);

4) Расценки на работы по содержанию и текущему ремонту жилых помещений и внутриквартирного оборудования, не относящегося к общему имуществу собственников многоквартирного дома на 5 л. (Приложение № 4);

* 1. Настоящий Договор составлен в двух аутентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

1. **Подписи Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Товарищество собственников жилья**  **“Чертановская дом 48 корпус 3”** | **Собственник.** |
| Председатель  Правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |