**Договор**

**на предоставление коммунальных услуг и техническое**

**обслуживание между товариществом собственников жилья и**

**собственником жилого помещения**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                    "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

(указать место заключения договора)

      Товарищество собственников жилья "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_", именуемое в

дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

                                                        (Ф.И.О.)

действующего на основании пункта 2 статьи 149 Жилищного кодекса  Российс-

кой Федерации от 29.12.2004 г.  N 188-ФЗ,  Устава ТСЖ и Протокола заседа-

ния Правления ТСЖ от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г., с одной стороны  и гражданин

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

      (Ф.И.О.)                   (кем и когда выдан, код подразделения)

являющийся собственником жилого помещения - квартиры N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Собственник",

действующий на основании Свидетельства о регистрации права  собственности

N \_\_\_\_\_\_\_ от  "\_\_\_"\_\_\_\_\_200\_\_\_г., выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

                                    (наименование регистрирующего органа)

заключили настоящий договор на предоставление коммунальных услуг и техни-

ческое обслуживание.

                           1. Общие положения

      1.1. Настоящий договор заключен на  основании  подпункта 2 пункта 2

статьи 161  Жилищного   кодекса   Российской  Федерации  от 29.12.2004 г.

N 188-ФЗ,   решения  Общего   собрания   Собственников   жилого  дома  от

"\_\_" \_\_\_\_\_\_20\_\_г.

      1.2. Условия настоящего договора утверждены Общим  собранием Собст-

венников жилого дома и являются одинаковыми для всех  собственников поме-

щения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

     (город, область, район, поселок)

                             2. Определения

      2.1. Собственник - субъект гражданского права, право  собственности

которого на жилое  помещение  в многоквартирном  доме  зарегистрировано в

установленном законом порядке.

      Собственник помещения несет  бремя  содержания  данного помещения и

общего имущества собственников помещений  в многоквартирном  доме. Собст-

венник владеет, пользуется и  распоряжается общим имуществом в многоквар-

тирном доме.

      Члены семьи Собственника жилого  помещения имеют  право пользования

данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не устано-

влено соглашением между Собственником и  членами  его  семьи. Члены семьи

Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение

по назначению, обеспечивать его сохранность.

      Иное лицо, пользующееся жилым помещением  на основании соглашения с

Собственником данного помещения,  имеет  права,  несет  обязанности и от-

ветственность в соответствии с условиями такого соглашения.

      Лицо,  пользующееся  нежилыми  помещениями  на основании разрешения

Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответст-

венность в соответствии с условиями такого разрешения.

      2.2. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, пре-

дназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том

числе  помещений,  не  являющихся  частями квартир и нежилых помещений, а

именно:  межквартирные  лестничные  площадки и клетки,  лестницы,  лифты,

лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки,  подвалы, в которых

имеются инженерные коммуникации и иное оборудование,  предназначенное для

обслуживания более  одного  помещения  в   данном   доме.

      2.3. Доля Собственника помещения в данном доме - доля, определяемая

отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех

помещений в данном доме.

      2.4. Общая площадь  жилого  помещения состоит из суммы площади всех

частей такого помещения, включая  площади  помещений вспомогательного ис-

пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных

нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балко-

нов, лоджий, веранд и террас.

      2.5. Коммунальные услуги - холодное и горячее  водоснабжение, отоп-

ление, водоотведение.

      2.6. Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного до-

ма - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием,  поддержанию в

исправном состоянии, работоспособности, наладке  и регулированию инженер-

ных систем и включает:

      - уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подва-

ла, чердака, подъезда, мусорокамер, лестничных площадок и лифтов;

      - содержание  придомовой  территории (уборка, озеленение, благоуст-

ройство земельного участка);

      - вывоз и размещение бытовых отходов на городской свалке;

      - техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся

к общему имуществу многоквартирного дома;

      - содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

      - обслуживание технических устройств, в том числе  лифтов и общедо-

мовых приборов учета, а также технических помещений  многоквартирного до-

ма.

      2.7. Текущий ремонт общего имущества  многоквартирного дома - комп-

лекс ремонтных и организационно-технических  мероприятий  в период норма-

тивного срока эксплуатации с целью  устранения неисправностей (восстанов-

ления   работоспособности)  элементов   оборудования,  инженерных  систем

многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей обору-

дования, коммуникаций, конструкций и включает:

      - текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

      - текущий ремонт электротехнического оборудования;

      - текущий ремонт конструктивных  элементов  многоквартирного дома и

придомовой территории;

      - текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализа-

ции и т.д.).

                           3. Предмет договора

      3.1. Собственник поручает, а ТСЖ обязуется  оказывать  услуги и вы-

полнять работы по надлежащему  содержанию  и ремонту  общего  имущества в

многоквартирном доме по адресу:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

                                     (город, область, район, поселок)

предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и

лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях.

      3.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущест-

ва в многоквартирном доме включает:

      3.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и обору-

дования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснаб-

жения, систем дымоудаления,  мусоропровода,  внутридомовых  электрических

сетей, в том числе сетей, питающих радиоприемники квартир  до входных за-

жимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

      3.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах об-

щего пользования.

      3.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя:

      а) наладку инженерного оборудования;

      б) работы по устранению аварийного состояния строительных конструк-

ций и инженерного оборудования;

      в) технические осмотры отдельных элементов и помещений дома;

      г) планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей;

      д) подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;

      е) санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придо-

мовых территорий.

      3.2.4. При проведении технических  осмотров  и обходов  (обследова-

ний):

      а) устранение незначительных неисправностей в системах  водопровода

и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов,

устранение засоров);

      б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального

отопления и горячего водоснабжения (регулировка  трехходовых  кранов, на-

бивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопро-

водах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, возду-

хосборников,  компенсаторов,  регулирующих  кранов,  вентилей,  задвижек;

очистка от накипи запорной арматуры и др.);

      в) устранение незначительных неисправностей электротехнических уст-

ройств;

      г) прочистка канализационного лежака;

      д) проверка исправности канализационных вытяжек;

      е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

      ж) частичный ремонт кровли;

      з) проверка заземления оболочки электрического кабеля,  замеры соп-

ротивления изоляции проводки.

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

      а)  ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем

отопления;

      б) укомплектование тепловых вводов,  элеваторных  и  тепловых узлов

проверенными 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) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и

во вспомогательных помещениях;

      ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

      з) ремонт, утепление и  прочистка  дымоходов и вентиляционных кана-

лов;

      и) ремонт труб наружного водостока;

      к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

      3.2.6. Санитарное содержание придомовых территорий:

      а) уборка в зимний период:

      - подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;

      - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз  в сут-

ки;

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

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

      - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

      б) уборка в теплый период:

      - подметание территорий в дни без осадков  и в дни  с  осадками  до

2 см - 1 раз в сутки;

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

      - промывка урн - 1 раз в месяц;

      - уборка газонов - 1 раз в сутки;

      - выкашивание газонов - 3 раза в сезон;

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

      - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

      - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков  - 1 раз в

двое суток;

      - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев  - 1 раз в

год;

      - протирка указателей - 5 раз в год.

      3.2.7. Санитарное содержание лестничных клеток:

      а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

      - нижних трех этажей - 6 дней в неделю;

      - выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами  - 1 раз

в неделю;

      - влажное подметание перед загрузочными клапанами  мусоропроводов -

6 дней в неделю;

      б) мытье лестничных площадок  и маршей - 2 раза  в месяц, в домах с

лифтами - 1 раз в месяц;

      в) влажная протирка стен, дверей, плафонов  и потолков кабин лифтов

- 2 раза в месяц;

      г) мытье окон - 2 раза в год;Примерная форма договора на предоставление коммунальных услуг и техническое обслуживание между товариществом собственников жилья и собственником жилого помещения

      д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на  лестничных  клетках,

шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств,  обметание пыли с по-

толков - 2 раза в год;

      е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных

лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

      3.2.8. Обслуживание мусоропроводов:

      - профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;

      - мойка нижней части ствола и шабера  мусоропровода,  очистка и де-

зинфекция всех элементов   мусоропровода,  дезинфекция  мусоросборников -

1 раз в месяц;

      - удаление мусора  из  мусороприемных  камер, уборка мусороприемных

камер, мойка сменных мусоросборников - 6 дней в неделю;

      - устранение засоров - по мере необходимости.

      3.2.9. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в со-

ответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

      3.2.10. Круглосуточное    функционирование   аварийно-диспетчерской

службы.

      3.2.11. Текущий и капитальный  ремонт дома, его инженерных систем и

оборудования в соответствии с  утвержденным  планом. Перечень видов работ

по текущему и капитальному ремонту  приведен  в Информационном приложении

N\_\_\_\_\_.

      3.3. Перечень работ и услуг, указанных в пункте 3.2. настоящего до-

говора, может быть изменен по согласованию сторон.

      3.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по  техническому обслужива-

нию, которые предоставляет ТСЖ:

      3.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг

(холодное и горячее водоснабжение, отопление и водоотведение).

      3.4.2. Техническое обслуживание помещения (помещений)  Собственника

с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ  входит в

плату за техническое обслуживание):

      а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной  арматуры с

устранением утечки воды;

      б) установка вставки  для  седла  клапана, полиэтиленовых насадок к

вентильной головке;

      в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

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

      д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой  канализации,

происшедших не по вине Собственника;

      е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления

с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и на-

гревательных приборов с заменой  неисправных  полотенцесушителей, регули-

ровка запорной арматуры;

      ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений,  происшедших

не по вине Собственника;

      з) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае наруше-

ния электроснабжения не по вине Собственника.

      3.5. Собственник обязуется  оплачивать  услуги ТСЖ в порядке, уста-

новленном настоящим договором.

                          4. Обязанности сторон

      4.1. ТСЖ  обязуется:

      4.1.1. Приступить к выполнению настоящего  договора не  позднее чем

через \_\_\_\_ дней со дня его подписания:

      - обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего

имущества в многоквартирном доме;

      - обеспечивать выполнение всеми  Собственниками  помещений в много-

квартирном доме обязанностей по  содержанию и  ремонту общего имущества в

многоквартирном доме в соответствии  с их  долями в праве общей собствен-

ности;

      - обеспечивать соблюдение прав и  законных интересов  Собственников

помещений в многоквартирном доме при установлении  условий и порядка вла-

дения, пользования и распоряжения общей собственностью;

      - принимать меры, необходимые  для  предотвращения  или прекращения

действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав  владения, пользования

и в установленных законодательством пределах  распоряжения  Собственников

помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих это-

му;

      - представлять законные интересы  Собственников  помещений в много-

квартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

      - контролировать  своевременное  внесение  Собственниками помещений

установленных обязательных платежей и взносов;

      - составлять сметы доходов и расходов на  соответствующий год и от-

чет о финансово-хозяйственной деятельности;

      - вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский  учет

и бухгалтерскую отчетность;

      - созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирно-

го дома;

      - создать домовой комитет многоквартирного дома.

      4.1.2. При проведении услуг по  текущему и капитальному ремонту ру-

ководствоваться действующими  положениями,  утвержденными  Правительством

Российской Федерации и/или  правительством соответствующего субъекта Рос-

сийской Федерации.

      4.1.3. Осуществлять функции по организации финансирования  расходов

на содержание, ремонт и техническое обслуживание многоквартирного дома.

      4.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении

тарифов.

      4.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помеще-

ний в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на  ка-

питальный ремонт многоквартирного дома,  о сроке  начала капитального ре-

монта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансиро-

вания ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных

с условиями проведения капитального ремонта.

      4.1.6. На основании  решения  Собственников  многоквартирного  дома

осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений  по дого-

вору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, состав-

ление актов и смет на возмещение расходов  по страховым  случаям, выплату

страхового  возмещения  после  поступления  денежных средств от страховой

компании.

      4.1.7. За \_\_\_ дней до истечения срока действия настоящего  договора

представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора.

      4.2. ТСЖ имеет право:

      4.2.1. Принимать от Собственника  плату за жилищно-коммунальные ус-

луги.

      4.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение \_\_\_\_ меся-

цев принять решение об отключении квартиры от подачи  водоснабжения в по-

рядке, установленном действующим законодательством.

      4.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры техниче-

ского состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поста-

вив последнего в известность о дате и времени осмотра.

      4.2.4. На основании решения Общего собрания Собственников сдавать в

аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного

дома.

      Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и

обслуживание многоквартирного  дома, развитие хозяйства, связанного с со-

держанием  многоквартирного  дома и другие цели  в соответствии с Уставом

ТСЖ.

      4.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремон-

том многоквартирного дома, представлять  перед  третьими  лицами интересы

Собственника в судебных и иных инстанциях.

      4.2.6.  Организовывать и  проводить проверку технического состояния

коммунальных систем в помещениях Собственника.

      4.2.7.  В случае  непредоставления  Собственником  до  конца  теку-

щего месяца данных о показаниях  приборов учета в помещениях, принадлежа-

щих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использовани-

ем утвержденных на территории г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ нормативов с последую-

щим перерасчетом стоимости услуг после предоставления  Собственником све-

дений о показаниях  приборов учета.

      4.2.8. Организовывать проверку правильности  учета  потребления ре-

сурсов согласно показаниям  приборов учета. В случае  несоответствия дан-

ных, предоставленных Собственником, проводить  перерасчет  размера оплаты

предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

      4.2.9. Проводить проверку  работы  установленных  приборов  учета и

сохранности пломб.

      4.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные  действующим за-

конодательством Российской Федерации, соответствующего  субъекта Российс-

кой Федерации и актами органов местного самоуправления.

      4.3. Собственник обязуется:

      4.3.1. Поддерживать  помещение  в надлежащем состоянии, не допуская

бесхозяйственного  обращения  с ним,  соблюдать права и законные интересы

соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержа-

ния общего имущества  Собственников  помещений  в многоквартирном  доме и

придомовой территории.

      4.3.2. Принимать участие в расходах на содержание  общего имущества

в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности.

      Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позд-

нее \_\_\_ (\_\_\_\_\_) числа месяца, следующего за отчетным.

      4.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания много-

квартирного дома и придомовой территории.

      4.3.4. Оплачивать  вывоз  крупногабаритных  и  строительных отходов

сверх установленных статьей 5 настоящего договора платежей.

      4.3.5.  Предоставить право ТСЖ  представлять  интересы Собственника

по предмету договора и не  нарушающих имущественные интересы Собственника

во всех организациях.

      4.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Феде-

рации  санитарно-гигиенические,  экологические,  архитектурно-градострои-

тельные, противопожарные и эксплуатационные требования.

      4.3.7.  Своевременно предоставлять ТСЖ сведения:

      - о количестве граждан,  проживающих  в  помещении(ях)  совместно с

Собственником и наличии у лиц,  зарегистрированных по  месту жительства в

помещении, льгот для расчетов платежей за  услуги по настоящему договору.

При отсутствии этих данных все расчеты производятся  исходя из  норматив-

ной численности проживающих;

      - о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и да-

ты вступления нового Собственника в свои  права  и представить  ТСЖ копию

договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и  другие докумен-

ты, подтверждающие смену Собственника или арендатора/нанимателя.

      4.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представите-

лям ТСЖ, а также организаций, осуществляющих  жилищно-коммунальное обслу-

живание многоквартирного дома для   осмотра  приборов учета и контроля, а

также для выполнения необходимого ремонта общего  имущества многоквартир-

ного дома и работ по ликвидации аварий.

      4.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробы-

товые приборы и машины  мощностью,  превышающей  технические  возможности

внутридомовой электрической сети,   дополнительные  секции приборов отоп-

ления, регулирующую и запорную арматуру без  согласования с ТСЖ. Не  под-

ключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индиви-

дуальные приборы очистки воды,  не имеющие технических  паспортов (свиде-

тельств), не  отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитар-

но-гигиеническим нормативам без согласования с ТСЖ.

      4.3.10. Своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях, пре-

пятствующих оказанию  Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

      4.3.11. Не осуществлять переоборудование внутренних  инженерных се-

тей без согласования с ТСЖ.

      4.3.12. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не на-

рушать пломбировку счетчиков, не производить изменения  их местоположения

в составе инженерных сетей и не производить их демонтаж  без согласования

с ТСЖ.

      4.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету

оплаты коммунальных услуг предоставляются данные  только проверенных при-

боров учета. Если прибор  учета не проверен,   объем  потребления  комму-

нальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на

территории г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в порядке, определяемом Правительством Российской

Федерации.

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

      4.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении ли-

бо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граж-

дан с условиями договора.

      4.3.16. Не совершать действий, связанных с  отключением  многоквар-

тирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

      4.3.17. Предоставлять ТСЖ  в установленные сроки показания приборов

учета.

      4.3.18. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных ра-

бот при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику по-

мещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и

действующими нормативными актами.

      4.3.19. В случае возникновения необходимости проведения ТСЖ  не ус-

тановленных договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидаци-

ей последствий аварий, наступивших  по вине  Собственника  либо в связи с

нарушением Собственником своих обязательств по настоящему  договору, ука-

занные работы проводятся за счет Собственника.

      4.4. Собственник имеет право:

      4.4.1. Пользоваться общим имуществом  многоквартирного  дома, полу-

чать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствую-

щей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих пара-

метрам качества и надежности.

      4.4.2. Производить  переустройство,  реконструкцию,  перепланировку

самого помещения и  подсобных помещений,  переоборудование  и  остекление

балконов и лоджий,  перестановку либо установку дополнительного сантехни-

ческого и иного оборудования с соблюдением  установленного  на территории

соответствующего субъекта Российской Федерации порядка.

      4.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться в ТСЖ с заявле-

нием о временной приостановке подачи в многоквартирный  дом  воды, элект-

роэнергии, отопления.

      4.4.4. Требовать  в  соответствии   с  действующими  на  территории

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ нормативными актами  перерасчета размера  платы за отдельные

виды услуг, рассчитываемые  исходя  из нормативов  потребления,  в случае

временного отсутствия  (но не менее  месяца)  одного, нескольких или всех

пользователей жилого помещения,  принадлежащего Собственнику, при условии

представления подтверждающих документов установленного образца.

      4.4.5. Требовать в установленном порядке  от ТСЖ перерасчета плате-

жей за услуги по договору  в связи с несоответствием  услуг перечню, сос-

таву и периодичности работ (услуг).

      4.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права  собственности

на помещения, предусмотренные действующими законодательными  и иными нор-

мативно-правовыми актами.

                         5. Платежи по договору

      5.1. Цена договора определяется как сумма платы за  помещения, ком-

мунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

      Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников  помеще-

ний в многоквартирном доме включает в себя:

      - плату за содержание и ремонт помещения, включающую  в себя  плату

за услуги и работы по содержанию, текущему и капитальному  ремонту общего

имущества в многоквартирном доме;

      - плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное

и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

      5.2. Размер платы за содержание и ремонт  помещения  определяется в

соответствии с тарифными ставками, установленными на соответствующей тер-

ритории субъекта Российской Федерации.

      5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в  соответст-

вии с тарифными ставками, установленными  на  соответствующей  территории

субъекта Российской Федерации.

      5.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в пунктах

5.2. и 5.3. настоящего договора, и обслуживание жилого  или  нежилого по-

мещения может быть изменен на основании  нормативно-правовых актов  орга-

нов государственной власти и местного самоуправления. ТСЖ  обязано инфор-

мировать Собственника об изменении размера платы не позднее чем за \_\_\_\_\_\_

дней до даты представления платежных  документов,  на  основании  которых

будет вноситься плата.

      5.5. Собственник вносит плату на расчетный счет ТСЖ или в кассу ТСЖ

не позднее \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) числа месяца, следующего за отчетным.

      5.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании

платежных документов, представленных  не позднее  первого  числа  месяца,

следующего за отчетным.

      5.7. Неиспользование  Собственником и иными лицами помещений не яв-

ляется основанием невнесения  платы  за помещение  и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за  отдельные виды комму-

нальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществ-

ляется с учетом  перерасчета  платежей  за  период  временного отсутствия

граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

      5.8. Изменение формы собственности на помещение,  оснований пользо-

вания помещением,  ликвидация  ТСЖ  не является  основанием для изменения

размера платы за коммунальные услуги.

      5.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и

(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, измене-

ние размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установ-

ленном Правительством Российской Федерации.

                       6. Ответственность сторон

      6.1. ТСЖ несет ответственность за ущерб, причиненный  многоквартир-

ному дому в результате его действий или бездействия.

      6.2. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба,  возникшие не

по его вине или не по вине его работников.

      6.3. Ответственность по сделкам, совершенным ТСЖ со  сторонними ор-

ганизациями, Собственник не несет.

      6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных нас-

тоящим договором, последний несет  ответственность  перед ТСЖ  и третьими

лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо  аварийных и

иных ситуаций.

      6.5. При выявлении ТСЖ факта проживания в  квартире  лиц,  не заре-

гистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по нас-

тоящему договору  ТСЖ после соответствующей проверки,  составления акта и

предупреждения Собственника  вправе  в судебном  порядке  взыскать с него

понесенные убытки.

      6.6. Собственник несет ответственность за нарушение  требований по-

жарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

      6.7. ТСЖ несет ответственность за организацию  и  соответствие пре-

доставляемых услуг  нормативным актам органов местного самоуправления со-

ответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.

      6.8. В случае причинения убытков Собственнику по  вине ТСЖ  послед-

нее несет ответственность в  соответствии с действующим законодательством

Российской Федерации.

      6.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего иму-

щества многоквартирного  дома  ТСЖ  не несет  ответственности за качество

коммунальных услуг по параметрам,  зависящим  от  технического  состояния

эксплуатируемого оборудования, и качество услуг  по содержанию и текущему

ремонту общего имущества многоквартирного дома.

      6.10. Во всех остальных случаях  нарушения  своих  обязательств  по

настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или не-

надлежащее исполнение своих обязательств  в  соответствии  с  действующим

законодательством Российской Федерации.

                          7. Разрешение споров

      7.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из  настоящего

договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем  переговоров. В

случае, если стороны не смогут достичь взаимного  согласия,  споры и раз-

ногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ответчи-

ка.

      7.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий  настоящего до-

говора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной  регистра-

ции в соответствующем журнале ТСЖ.

      7.3.  Претензии и/или  жалобы могут быть  предъявлены Собственником

или членами его семьи, а также жильцом,  проживающим в квартире Собствен-

ника на законных основаниях, в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней от даты,

когда он узнал или  должен  был узнать  о  нарушении его прав.  Претензии

и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, ТСЖ не рассматри-

ваются.

               8. Условия и порядок расторжения договора

      8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по обоюдному  согласию

сторон.

      8.2. Настоящий договор может быть  расторгнут досрочно  в  односто-

роннем порядке в  соответствии  со статьями 450-453 Гражданского  кодекса

Российской Федерации.

      8.3. Отчуждение помещения новому собственнику не является основани-

ем для досрочного расторжения настоящего договора.

      8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоя-

щего договора по окончании срока его действия  договор считается продлен-

ным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоя-

щим договором.

                  9. Обстоятельства непреодолимой силы

      9.1. При наступлении обстоятельств,  которые  делают  полностью или

частично невозможным исполнение обязательств по настоящему договору одной

из сторон, а именно: пожар, наводнение, военные действия и другие обстоя-

тельства непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон,  сроки выполне-

ния обязательств продлеваются на тот период  времени,  в течение которого

действовали эти обстоятельства и их последствия.

      9.2.  Если  обстоятельства  непреодолимой  силы действуют в течение

более \_\_\_\_\_  месяцев, любая из  сторон  вправе  отказаться от дальнейшего

выполнения обязательств по договору,  причем  ни  одна из сторон не будет

требовать от другой возмещения возможных убытков.

      9.3. Сторона,  оказавшаяся  не  в состоянии  выполнять  свои обяза-

тельства по настоящему договору,  обязана незамедлительно  известить дру-

гую сторону о наступлении и прекращении действия   обстоятельств  непрео-

долимой силы, препятствующих выполнению обязательств по настоящему  дого-

вору.

             10. Организация  Общего собрания Собственников

      10.1. Решение о проведении Общего собрания Собственников  помещений

многоквартирного дома принимает ТСЖ.

      10.2. Собственник помещения многоквартирного дома предупреждается о

проведении очередного Общего собрания под роспись или помещением информа-

ции на доске объявлений.

      10.3. Внеочередное Общее собрание Собственников может созываться по

инициативе \_\_\_\_\_\_\_\_\_ х Собственников помещений. Собственники  помещений в

этом случае предупреждаются о проведении  внеочередного  Общего  собрания

заказными письмами с уведомлением. Расходы по созыву внеочередного Общего

собрания несут инициаторы его созыва.

                       11. Срок действия договора

      11.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской

Федерации настоящий  договор является публичным.

      11.2.  Договор заключен на срок: \_\_\_\_\_\_\_\_.

      11.3. При отсутствии заявления одной из  сторон  о прекращении нас-

тоящего договора по окончании срока его действия  договор считается прод-

ленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены нас-

тоящим договором.

                             12. Уведомления

      12.1. Любые уведомления по  настоящему договору должны быть направ-

лены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление.

Претензии, жалобы, предложения  о внесении  изменений в договор и письма,

касающиеся  исполнения сторонами своих обязательств по настоящему догово-

ру, должны направляться заказной почтой.

                            13. Общие условия

      13.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его

неотъемлемой частью.

      13.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действитель-

ны лишь в том случае, если они совершены в  письменной форме и  подписаны

надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих Сторон.

      13.3. ТСЖ не имеет права передавать исполнение настоящего  договора

третьим лицам без письменного согласия на то Собственника или решения Об-

щего собрания Собственников. ТСЖ вправе передать выполнение отдельных ус-

луг третьим лицам, которые  должны быть  заблаговременно  одобрены  Общим

собранием Собственников. Вся ответственность по договору с третьими лица-

ми лежит на ТСЖ.

      13.4. Настоящий договор подписан в двух экземплярах на русском язы-

ке (по одному экземпляру для каждой стороны), и оба экземпляра имеют оди-

наковую юридическую силу.

      Приложения к договору:

      1. Копия документа, подтверждающего полномочия лица, подписывающего

договор от имени ТСЖ.

      2. Копия Свидетельства о праве собственности на помещение.

      3. Копия Технического паспорта многоквартирного дома.

      4. Реестр Собственников помещений многоквартирного дома.

      5. Информационное приложение "Положение об организации капитального

ремонта жилых зданий в г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_".

      6. Информационное  приложение  "Правила пользования  помещениями  в

многоквартирном доме".

      7. Информационное приложение "Тарифы на оплату содержания  и ремонт

помещения в многоквартирном доме".

      8. Информационные приложения:

      а)  "Тарифы на оплату коммунальных услуг в многоквартирном доме";

      б)  "Цены на услуги  водоснабжения  и водоотведения  для расчетов с

населением";

      в) "Цены на услуги отопления и подогрева воды для нужд горячего во-

доснабжения для расчетов с населением".

      9. Телефоны ответственных сотрудников ТСЖ: \_\_\_\_\_.

      10. Телефон Собственника: \_\_\_\_\_.

                             Подписи сторон

Товарищество собственников жилья            Собственник

"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"

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

    (Ф.И.О.)         (подпись)                  (Ф.И.О.)        (подпись)

М.П.                               (паспортные данные, кем и когда выдан,

                                       адрес места жительства, тел.)