

«Утверждено»
Общим собранием собственников
многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: 143005,
г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 122
Протокол №xxxx
от “ хх “ 2020 года

ДОГОВОР № _____

О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

между ТСН “ТСЖ Да Винчи” и собственником помещения/машино – места
(не членом ТСН) в доме по адресу г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 122, _____

г. Одинцово
« ____ » _____ 2020 г.

Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ Да Винчи», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя Правления _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник помещения/машино-места № _____ общей площадью _____ кв. метров, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 122,

(фамилия, имя, отчество или наименование собственника)

(правоустанавливающий документ, его номер, дата)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» и каждый в отдельности "Сторона", заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

Настоящим Договором устанавливается порядок взаимодействия Собственника и Товарищества в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания ОДИ в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях, а также выполнения Собственником своих обязательств по содержанию и ремонту общедомового имущества (далее ОДИ) в многоквартирном доме путем внесения платы за помещение/машино-место и коммунальные услуги в условиях функционирования в многоквартирном доме Товарищества, и в связи с этим устанавливает права и обязанности Собственника и Товарищества по отношению друг к другу.

Настоящий Договор заключен в соответствии с п. 2 ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Настоящий Договор является договором присоединения в соответствии со ст. 428 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По настоящему Договору Товарищество обязуется оказывать услуги по надлежащему содержанию ОДИ в многоквартирном доме по адресу: _____, а Собственник обязуется вносить плату за помещение/машино-место и коммунальные услуги.

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых Товариществом, приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. Задачи и функции Товарищества по управлению общедомовым имуществом:

2.1. Содержание ОДИ в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

2.2. Организация работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонту ОДИ.

Предоставление коммунальных услуг в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление (теплоснабжение); е) оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.3. Создание и обеспечение комфортных и безопасных условий для проживания граждан, а также деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

2.4. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания.

2.5. Организация дополнительных работ и услуг.

2.6. Ведение технической, бухгалтерской и прочей документации.

2.7. Ведение лицевых счетов Собственников жилых и нежилых помещений/ машино-мест, расчет платежей за жилищно-коммунальные услуги и оформление счетов к оплате.

2.8. Сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги. Взыскание задолженностей по платежам в установленном порядке.

3. Товарищество обязано:

3.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства РФ, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСН.

3.2. Организовывать и/или выполнять работы по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту ОДИ согласно Приложению № 1 в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения».

3.3. Соблюдать «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006.

3.4. Соблюдать «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденные Постановлением Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 года

- 3.5. Соблюдать “Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом” утвержденный Постановлением Правительства РФ №416 от 15 мая 2013 года.
- 3.6. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, а также с региональными операторами в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами, регулирующими правила обращения с твердыми коммунальными отходами.
- 3.7. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- 3.8. Принимать плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги по Договору согласно платежному документу.
- 3.9. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в офисе Товарищества, на инфодосках 1 этажей секций и на сайте Товарищества.
- 3.10. Обеспечить доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения.
- 3.11. Обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общедомового имущества, для оказания коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме.
- 3.12. Обеспечить поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.
- 3.13. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.
- 3.14. При выполнении работ по содержанию и текущему ремонту ОДИ и оказании Собственнику дополнительных услуг руководствоваться нормативно-правовыми актами РФ, Московской области, органа местного самоуправления.
- 3.15. При оказании услуг Собственнику в границах помещения/машино-места собственника оформлять заказ-наряд с указанием полного перечня работ, стоимости работ, подлежащих выполнению, гарантийным обязательством. Оформление заказ-наряда и производство работ допускается только при отсутствии задолженности Собственника перед Товариществом. Заказ-наряд считается выполненным при условии наличия отметки принятия работ Собственником.
- 3.16. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту ОДИ за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Товарищество получило заявку на их устранение.
- 3.17. Осуществлять функции по начислению и сбору платежей на расчетный счет ТСН и своевременному перечислению платежей ресурсоснабжающим и обслуживающим организациям в соответствии с заключенными договорами.
- 3.18. Организовать работу по взысканию задолженности с Собственников по оплате услуг содержания помещений/ машино-мест.

- 3.19. Выдавать Собственнику расчетные документы за оказанные услуги с указанием платежных реквизитов. Своевременно уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате расходов. Производить перерасчет платежей в случае необходимости, а также в случае несоблюдения поставщиками услуг установленного качества и режима их поставки, и в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.
- 3.20. Предоставлять Собственникам информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.
- 3.21. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы по Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.22. Обеспечивать составление и ведение бухгалтерской, статистической и прочей документации и отчетности, проводить банковские операции; открывать и вести в установленном законом и иными правовыми актами порядке финансово-лицевой счет Собственника.
- 3.23. Обеспечивать хранение документации, а также хранение копий документов о праве собственности и иных правоустанавливающих документов Собственника.
- 3.24. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий.
- 3.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), а также членов семьи Собственника без письменного разрешения Собственника помещения/ машино-места или наличия иного законного основания.
- 3.26. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
- 3.27. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.28. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. Выполнять иные обязанности, связанные с защитой его интересов.
- 3.29. Принимать меры к пресечению действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения Собственником, имуществом, находящимся в общей долевой собственности.
- 3.30. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.31. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Московской области организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4. Собственник обязан:

- 4.1. Ознакомиться с Уставом Товарищества, Финансовым планом Товарищества и соблюдать правила ТСН проживания, пользования ОДИ, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
- 4.2. Своевременно, в установленные договором сроки, вносить платежи за содержание и эксплуатацию ОДИ, осуществлять взносы на счет капремонта и оплачивать предоставляемые коммунальные услуги. Своевременно предоставлять Товариществу документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).
- 4.3. Использовать объекты общедомовой собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
- 4.4. Обеспечивать сохранность общего имущества в принадлежащих ему помещениях.
- 4.5. Выполнять предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования содержания жилых домов и придомовой территории на территории ЖК «Да Винчи».
- 4.6. Использовать принадлежащие ему помещения в соответствии с их назначением, содержать их в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии и осуществлять их капитальный и текущий ремонт за свой счет.
- 4.7. Предоставить в Товарищество копии документов, подтверждающих право собственности на Помещение, а именно: Выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию прав и передаточный акт.
- 4.8. Своевременно предоставлять Товариществу сведения о смене собственника с указанием данных нового собственника и даты перехода права собственности, а также нанимателя и представить Товариществу копии документов, подтверждающих смену собственника или нанимателя.
- 4.9. Сообщать Товариществу об изменении места фактического проживания и контактных телефонов.
- 4.10. Уведомлять Товарищество о сдаче помещений в аренду, о проживании временных жильцов.
- 4.11. Уведомлять Товарищество об отчуждении принадлежащего ему помещения. При продаже принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним.
- 4.12. Информировать Товарищество о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- 4.13. Привлекать к проведению ремонтно-строительных работ организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством.
- 4.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с нормативами.
- 4.15. Своевременно предоставлять ежемесячные показания индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов, размещенных в помещении Собственника, в период с 16 по 25 число, для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты в офис Товарищества, в диспетчерскую службу или в личном кабинете собственника.
- 4.16. Обеспечивать доступ ответственных представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и

иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, а работников аварийных служб для ликвидации аварий - в любое время.

4.17. Обеспечить беспрепятственный доступ ответственных представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб) к инженерным сетям водоснабжения, водоотведения и других, относящихся к общедомовому имуществу и находящимся в технических шахтах внутри помещений собственника. Доступ должен быть обеспечен собственником на всем протяжении таких сетей. В случае нарушения отделки при предоставлении такого доступа, восстановительный ремонт выполняется за счет собственника.

4.18. Обеспечить доступ представителей Товарищества к индивидуальным, общим (квартирным), комнатным приборам учета коммунальных ресурсов и распределительным установкам для:

- проверки исправности приборов;
- сохранности контрольных пломб и снятия показаний и контроля за снятыми Собственником показаниями;
- проведения поверок, ремонта, технического и метрологического обслуживания, замены приборов учета, если они принадлежат Товариществу.

Собственник обеспечивает беспрепятственный доступ к приборам учета коммунальных ресурсов и распределительным установкам уполномоченных представителей Товарищества после предварительного оповещения о дате и времени посещения Собственника. По требованию Товарищества Собственник обязан обеспечить доступ не более чем через 3 (три) рабочих дня со дня предварительного оповещения. Уполномоченные представители Товарищества допускаются к приборам учета и распределительным установкам при наличии служебного удостоверения или по заранее направленному Собственнику списку с указанием должностей проверяющих. В случае, если по итогам проверки составляется акт, в котором фиксируются результаты, 1 экземпляр акта должен быть вручен Собственнику.

В случае отказа в доступе к приборам учета и распределительным установкам, а также при отсутствии приборов учета тепловой энергии, если их установка является обязательной в соответствии с законодательством Российской Федерации, Собственник оплачивает стоимость потребленных коммунальных ресурсов в размере стоимости объемов коммунальных ресурсов, рассчитанных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг, в случае если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

4.19. В случае отказа в допуске в Помещение представителей Товарищества вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ возлагается на Собственника.

4.20. Обратиться в Товарищество и совместно ввести в эксплуатацию приборы учета с оформлением акта ввода в эксплуатацию и пломбировкой приборов учета.

Своими силами и за свой счет обеспечить надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность, своевременную замену, покупку и поверку приборов учета.

4.21. При неиспользовании помещения сообщать Товариществу телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в его отсутствие.

4.22. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов;

- при изменении отопляемой площади помещения, установке дополнительных секции приборов отопления, использовании теплоносителя для обустройства теплых полов и пр. производить за свой счет установку индивидуального прибора учета тепловой энергии;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- информировать Товарищество о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования (в том числе предлифтовые холлы);
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче ОДИ многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- твердые коммунальные отходы (ТКО) и крупногабаритные отходы (КГО) выбрасывать исключительно в специально отведенные места;
- соблюдать «Закон о тишине в Подмосковье».

4.17. При обнаружении неисправности в жилом/ нежилом помещении, или в местах общего пользования многоквартирного дома сообщить в Товарищество или в аварийно-диспетчерскую службу по тел. +7-499-213-08-93.

5. Товарищество имеет право:

5.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязательств по настоящему Договору:

- своими силами выполнять предусмотренные настоящим Договором обязательства и иметь в своем штате соответствующих специалистов;
- привлекать на договорной основе третьих лиц и передавать им часть функций и обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.2. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, грозящей повреждением имуществу других собственников, а также общему имуществу МКД (при отсутствии возможности установления связи с Собственником по указанным в договоре координатам), локализовать ее собственными силами и всеми возможными способами, в том числе посредством привлечения аварийных служб.

5.3. Представлять интересы Собственника, связанные с настоящим договором, во всех органах власти и управления, судебных, правоохранительных и иных органах, учреждениях, организациях перед иными юридическими и должностными лицами, и гражданами. Заключать договоры в интересах Собственника.

5.4. Устанавливать размер платежей Собственника за содержание и эксплуатацию общего имущества в соответствии с утвержденным бюджетом Товарищества, долей участия Собственника в общих расходах и действующим законодательством.

5.5. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

5.6. Принимать меры по взысканию задолженности перед Товариществом.

5.7. В случае непредставления Собственником ежемесячных данных о показаниях приборов учета, установленных в помещении Собственника, производить расчет размера

платы за коммунальные ресурсы с использованием нормативов, с последующим перерасчетом по фактическим показаниям приборов учета.

5.8. Осуществлять иную хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом.

5.9. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования и коммунальных систем в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

5.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к ОДИ в многоквартирном доме, а также иного имущества по согласованию с Собственником и за его счет в соответствии с законодательством РФ.

5.11. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.12. В интересах Собственников и Пользователей помещений многоквартирного дома, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в многоквартирном доме, заключать с организациями, оказывающими услуги телефонии, интернет-провайдера, телерадиовещания и т.п., договоры на предоставление возможности установки в многоквартирном доме необходимого оборудования и коммуникационных сетей для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений многоквартирного дома соответствующих услуг надлежащего качества.

5.13. Организовывать общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме с целью рассмотрения вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома

5.14. Осуществлять автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку персональных данных Собственника: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов. Совершать с персональными данными Собственника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения договора и в течение пяти лет по окончании срока действия договора.

6. Собственник имеет право:

6.1. В любой момент стать членом Товарищества, подав заявление на вступление в ТСН.

6.2. Самостоятельно, без согласования с Товариществом владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности помещениями/ машино-местами.

6.3. В установленном законом порядке осуществлять модернизацию, усовершенствование принадлежащих ему на праве собственности помещений при условии, что при этом не ущемляются права других собственников.

6.4. Получать информацию, связанную с выполнением Товариществом обязательств по настоящему Договору.

6.5. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

6.7. Требовать изменения размера платы за услуги и/или работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае

невыполнения полностью или частично указанных услуг и/или работ либо выполнения с ненадлежащим качеством.

7. Размер и порядок внесения оплаты

7.1. Ежемесячная плата за услуги/работы определяется как произведение общей площади принадлежащих ему помещений на размер платы за 1 кв. метр соответствующей площади в месяц.

7.2. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 7.7 Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Товариществом.

7.3. Размер платежей Собственника за содержание и эксплуатацию ОДИ многоквартирного дома устанавливается Товариществом в соответствии с утвержденной сметой Товарищества и долей участия собственника в общих расходах, пропорциональной размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений/ машино-мест, с учетом имеющихся у Собственника льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании ОДИ в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания ОДИ в многоквартирном доме оснащенном автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний.

При выходе из строя автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг за данный расчетный месяц по данному многоквартирному дому определяется в порядке, определенном пунктом 7.5. настоящего договора.

7.5. При отсутствии в многоквартирном доме автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании ОДИ в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания ОДИ в многоквартирном доме определяется в размере стоимости объемов коммунальных ресурсов, рассчитанных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется в случае изменения размера платы за содержание жилого помещения при изменении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в связи с установлением или изменением тарифов на такие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, и (или) установлением или изменением норматива потребления холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, норматива отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

7.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.7. Квитанции об оплате за техническое обслуживание, коммунальные услуги, содержание и ремонт ОДИ многоквартирного жилого дома предоставляются Собственнику по адресу г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 122, кв. ... в почтовый ящик. Собственник вносит плату на расчетный счет Товарищества не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

7.8. При несвоевременной и (или) не полной оплате выставляемых платежей, должнику начисляется пени в размере в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки, начисленные от общей суммы задолженности за каждый календарный день просрочки платежа.

7.9. Неиспользование Собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования ОДИ не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт ОДИ в многоквартирном доме, оплаты отопления.

7.10. При снижении уровня качества оказываемых жилищно-коммунальных услуг размер платежей может быть пересчитан на основании письменного заявления Собственника в Правление Товарищества.

7.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту ОДИ в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

7.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Товарищество применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.

7.14. В случае предоставления Товариществом Собственнику сервисных услуг, оказываемых согласно индивидуальных договоров за отдельную плату, Собственник дает согласие на включение в единый платежный документ по оплате за жилищно-коммунальные услуги строки с начислением величины стоимости выполненной работы и применением к оплате данных работ положений Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354.

8. Ответственность сторон

- 8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.
- 8.2. Товарищество не несет ответственности за все виды ущерба или убытков, не являющиеся следствием неправильных действий Товарищества или его сотрудников.
- 8.3. Собственник возмещает ущерб, причиненный по его вине общему имуществу в соответствии с действующим законодательством.
- 8.4. Собственник, не обеспечивший доступ представителя Товарищества или обслуживающей организации в жилое помещение для проведения профилактического осмотра и необходимых ремонтных работ, предусмотренных настоящим договором, несет материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этих действий.
- 8.5. Факт не проживания не освобождает Собственника от выполнения обязанностей по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.
- Собственники помещения/ машино-места, принадлежащего им на праве общей совместной собственности, несут перед Товариществом солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, при общей долевой собственности пропорционально своим долям.
- 8.6. Товарищество освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), либо несвоевременного выполнения Собственником своих договорных обязанностей по внесению платежей.
- 8.7. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги/работы по настоящему Договору, Собственник обязан уплатить Товариществу пени в порядке и размере, установленном п. 7.8 Договора.
- 8.8. Границы зон эксплуатационной ответственности:
- Границей разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности **системы холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения (отопления)** является первое запорно-регулирующее устройство, установленное на ответвлении от общего стояка водоснабжения, теплоснабжения (отопления) в помещение Собственника. До запорной арматуры, все оборудование является ОДИ многоквартирного дома, ответственность за его эксплуатацию и обслуживание лежит на Товариществе.
 - **Оборудование узла учета воды и его эксплуатация**, в соответствии с требованиями «Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ» осуществляется за счет абонента. Ответственность за надлежащее состояние и исправность узлов учета воды несет Собственник, а также за своевременную поверку средств измерений, установленных на узлах учета (один раз в пять лет).
 - Границей разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности **системы водоотведения** является выпуск отвода внутриквартирной разводки от канализационного стояка. Канализационный стояк является ОДИ многоквартирного дома, ответственность за его эксплуатацию и обслуживание лежит на Товариществе.
 - Граница разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности **системы электроснабжения** устанавливается на выводных клеммах расчетных средств учета квартирных электрощитков. Вся внутридомовая система электроснабжения включена в состав общего имущества многоквартирного дома, ее эксплуатация и обслуживание лежит на Товариществе.
 - **За состояние контактных соединений на границе эксплуатационной ответственности и на входных и выходных клеммах опломбированных расчетных средств учета** отвечает электропередающая организация.

- Граница разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности **системы вентиляции** устанавливается на точке присоединения воздуховодов помещения к общедомовой вентиляционной шахте. Вентиляционная шахта является ОДИ многоквартирного дома, ответственность за его эксплуатацию и обслуживание лежит на Товариществе. Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность воздуховодов помещения до точки присоединения.
- Граница разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности **системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ)** устанавливается на точке присоединения кабеля помещения ПЗУ к общему кабелю. Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубки абонентской переговорной, расположенной в помещении, и кабеля от абонентской трубки до точки присоединения к общему кабелю ПЗУ.
- Товарищество несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем:
 - В части системы водяного пожаротушения: от ввода ХВС в здание и до пожарных шкафов в местах общего пользования включительно.
 - В части системы дымоудаления: от жалюзи воздухозаборных клапанов до центрального вытяжного вентилятора и блока управления/щита дымоудаления.
 - В части системы автоматической пожарной сигнализации: от АРМ оператора и блоков индикации и обработки сигналов до места ввода датчиков АПС в помещение.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность извещателей пожарных дымовых, расположенных в помещении.

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий договор заключен бессрочно с “___” _____ 20__ г.

10. Условия изменения и прекращения договора

10.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению внести изменения в настоящий договор. Все изменения и дополнения настоящего договора оформляются дополнительным письменным соглашением сторон.

10.2. Договор может быть расторгнут в случае прекращения права собственности на жилое (нежилое) помещение/ машино-место.

10.3. Инициатор расторжения Договора обязан в письменной форме за 2 месяца уведомить другую сторону о расторжении договора.

10.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Товариществом затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Товариществом оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

10.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Товарищество обязано уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении на указанный ими счет излишне полученных им средств.

10.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Товариществом и Собственником.

10.7. В случае вступления Собственника в Товарищество настоящий договор считается прекращенным, все отношения регулируются Уставом и другими документами Товарищества.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Товарищества и Собственника.

11.2. Стороны договорились о том, что передача прав и/или обязанностей Собственника по настоящему Договору третьим лицам не допускается без предварительного письменного согласия Товарищества.

11.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

11.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Товарищества, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Товарищества не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

11.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

11.6. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй – Товариществу.

11.7. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в Одинцовском городском суде Московской области или в судебном участке мирового судьи № 154 Одинцовского судебного района Московской области.

11.8. Товарищество, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Товарищество осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

11.9. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

12. Приложения к настоящему Договору:

12.1. Приложение № 1 «Перечень услуг и работ на техническое обслуживание по содержанию и ремонту ОДИ в многоквартирном жилом доме»

Реквизиты сторон

ТСН «ТСЖ Да Винчи»

Юридический адрес: г. Одинцово,
Можайское шоссе, д. 122
Фактический адрес: г. Одинцово,
Можайское шоссе, д. 122
Банковские реквизиты:
БИК: 044525225
ИНН/КПП: 5032318980/503201001
Корр. счет 30101810400000000225
Р./счет: 40703810340000006702
В ПАО Сбербанк г. Москва

Собственник

Фамилия: _____
Имя: _____
Отчество: _____
паспорт серии _____ № _____
когда выдан: _____
кем выдан: _____
код подразделения: _____
Документ подтверждающий право
собственности: _____

Мобильный телефон: _____
E-mail: _____

Председатель Правления Товарищества

Собственник

_____ / _____

_____ / _____

" _____ " _____ 20__ г.

" _____ " _____ 20__ г.

Приложение № 1

К Договору «О содержании и ремонте общедомового имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг»

Перечень услуг и работ на техническое обслуживание по содержанию и ремонту ОДИ в многоквартирном жилом доме

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.
2. Техническое обслуживание многоквартирного жилого 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, мусоропроводов и придомовых территорий.
3. При проведении технических осмотров и обходов ОДИ (обследований):
 - a. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
 - b. устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
 - c. устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
 - d. прочистка канализационного лежачка;
 - e. проверка исправности канализационных вытяжек;
 - f. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - g. очистка кровли от мусора, грязи;
 - h. частичный ремонт кровли;
 - i. проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
 - j. проверка состояния фундаментов, отмосток, архитектурных элементов, фасадов, цоколей, домовых знаков, указателей на территории ЖК, гидроизоляции стен и кровли (включая козырьки над входами в подъезды), парапетных решеток, дверей и окон в помещениях общего пользования.
4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - a. ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

- b. укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
 - c. восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - d. остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
 - e. замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
 - f. установка пружин или доводчиков на входных дверях;
 - g. ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
 - h. ремонт труб наружного водостока;
 - i. устранение причин подтапливания подвальных помещений.
 - j. регулировка, промывка и гидравлическое испытание теплообменников.
5. Санитарное содержание придомовых территорий в зимний период года:
- a. подметание свежевыпавшего снега - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - b. посыпка территории противогололедными материалами - ежедневно при необходимости (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - c. подметание территории в дни без снегопада – 2 раза в неделю (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - d. очистка урн от мусора - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году).
6. Санитарное содержание придомовых территорий в теплый период года:
- a. подметание территорий - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - b. уборка газонов - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - c. очистка урн от мусора - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - d. поливка газонов, зеленых насаждений - 3 раза в неделю;
 - e. промывка урн - 1 раз в месяц;
 - f. выкашивание газонов – 2 раза в месяц;
 - g. протирка указателей - 5 раз в год.
 - h. стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 2 раз в год.
7. Санитарное содержание лестничных клеток:
- a. влажное подметание вестибюля первого этажа и пола лифтовых кабин – ежедневно (кроме выходных и праздничных дней);
 - b. влажное подметание лестничных площадок выше первого этажа - 1 раз в неделю;
 - c. мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;
 - d. мытье окон в местах общего пользования с внутренней стороны – 2 раза в год;
 - e. влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков, отопительных приборов - 1 раз в месяц.
 - f. влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
 - g. влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
8. Санитарное содержание помещений ОДИ:
- a. уборка чердачных помещений – 1 раз в год в теплое время;
 - b. уборка подвальных помещений – 1 раз в год;
 - c. удаление мусора из мусороприемных камер – ежедневно;

- d. уборка мусороприемных камер – ежедневно;
 - e. дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц;
 - f. дератизация подвальных помещений – 1 раз в месяц;
 - g. дезинфекция чердачных и подвальных помещений – по необходимости (в теплый период).
9. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
 10. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
 11. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом работ.
 12. Иные виды работ и услуг необходимые для технического обслуживания, содержания и ремонта ОДИ в многоквартирном жилом доме.

Реквизиты сторон

ТСН “ТСЖ Да Винчи”

Юридический адрес: г. Одинцово,
 Можайское шоссе, д. 122
 Фактический адрес: г. Одинцово,
 Можайское шоссе, д. 122
 Банковские реквизиты:
 БИК: 044525225
 ИНН/КПП: 5032318980/503201001
 Корр. счет 30101810400000000225
 Р./счет: 40703810340000006702
 В ПАО Сбербанк г. Москва

Собственник

Фамилия: _____
 Имя: _____
 Отчество: _____
 паспорт серии _____ № _____
 когда выдан: _____
 кем выдан: _____
 код подразделения: _____
 Документ подтверждающий право
 собственности: _____

 Мобильный телефон: _____
 E-mail: _____

Председатель Правления Товарищества

Собственник

_____ / _____

_____ / _____

" ____ " _____ 20 ____ г.

" ____ " _____ 20 ____ г.