

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Адрес дома: 628405, Тюменская обл., ХМАО-Югра, г.Сургут, пр.Комсомольский, дом №13

г. Сургут

« _____ » _____ 201__ г.

Товарищество собственников недвижимости «Комсомольский 13» в лице председателя Правления ТСН Арепьева А.О., избранной на данную должность на основании заседания членов правления ТСН «Комсомольский 13» (Протокол №2 от 19.05.2018г.) и действующий на основании Устава ТСН, именуемое в дальнейшем **“ТСН”**, с одной стороны

и **собственник помещения**, расположенного в многоквартирном доме по адресу: 628405 Тюменская область, ХМАО-Югра, г.Сургут, проспект Комсомольский дом №13 кв. _____ (или нежилое помещение _____)

Ф.И.О. собственника,

документы, подтверждающие право собственности на помещение

Общая площадь помещения согласно свидетельства о государственной регистрации права или выписки из ЕГРН _____ кв.метров

Действующий от своего имени и от имени других собственников данного помещения:

Ф.И.О.

документы, подтверждающие право собственности на помещение

Ф.И.О.

документы, подтверждающие право собственности на помещение

Ф.И.О.

документы, подтверждающие право собственности на помещение

именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны,
вместе именуемые **«Стороны»** заключили настоящий Договор о нижеследующем

1. Общие положения

1.1. Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ, обязательном для Сторон, действующими нормативными актами, регулирующими отношения в сфере оказания услуг по технической эксплуатации жилищного фонда:

- по управлению жилищным фондом;
- по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерных систем зданий;
- по санитарному содержанию мест общего пользования, придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями;
- регулирующими отношения в сфере предоставления коммунальных услуг гражданам.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее Правила содержания общего имущества) и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 1 июля 2013 года №54-оз "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры" и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации, а также Решениями большинства собственников дома на общих собраниях собственников жилых и нежилых помещений данного МКД.

1.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** - имущество, принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности: помещения, не являющиеся частями нежилых по-

Собственник

ТСН

мещений и квартир, принадлежащих собственникам по свидетельству о государственной регистрации права, а представляющие собой помещения, предназначенные для обслуживания более одного помеще- ния собственника в данном доме. В общее имущество также входят : лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, крыши, фасады, ограждающие несущие и не- несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обору- дование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указан- ном земельном участке.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключе- ния настоящего договора отражены в **Приложении №1** к настоящему Договору.

2.Цель договора

2.1. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания и производственной деятель- ности граждан в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме; безопасное состояние много- квартирного дома, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации; надлежащее содержание и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества в многоквартирном доме; соответст- вие потребительских характеристик многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федера- ции.

2.2 Предоставление собственникам коммунальных услуг и осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельности.

3.Предмет договора

3.1. По настоящему Договору ТСН по заданию Собственника в течение согласованного настоя- щим Договором срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выпол- нение работ по надлежащему содержанию и ремонту (текущему и капитальному) **общего имущества в многоквартирном доме**.

ТСН обязуется от своего имени, но по поручению и за счет собственников дома, заключить дого- вору с ресурсоснабжающими организациями на поставку ресурсов (тепло, вода, электроэнергия и т.п.) и обеспечить этими ресурсами Собственника в соответствии с техническими регламентами, положениями стандартов и условиями настоящего Договора.

3.2 ТСН обязуется выполнять условия настоящего договора по перечню услуг и работ по содер- жанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно **Приложения № 2** к настоящему Договору. Планирование и объем данных работ определяются путем плановых и внеплано- вых осмотров (за исключением аварийных ситуаций), с составлением соответствующих документов (ак- тов обследования, дефектных ведомостей), на основании которых составляется плановая Смета расхо- дов ТСН на очередной календарный год, утверждаемая на общем собрании собственников дома.

3.3. На основании Сметы расходов ТСН на очередной плановый год рассчитывается и утверждает- ся на общем собрании собственников дома размер платы на содержание и текущий ремонт общего имущества дома (**Приложение №3** к настоящему Договору). **ТСН не обязано оказывать услуги, не включенные в Приложение №2 и, соответственно, не учтенные в размере платы на содержание и теку- щий ремонт в Приложении №3.** Внесение дополнений и изменений в перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и, соответственно, корректировка разме- ра платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД производится на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. ТСН обязуется проводить работы по капитальному ремонту общего имущества МКД в соот- ветствии с решением собственников на общем собрании собственников дома, на котором должны быть утверждены объемы и стоимость работ, сроки и условия их проведения. Если определение данных пока- зателей общее собрание собственников дома делегировало Правлению ТСН, то ТСН обязуется инфор- мировать всех собственников дома о принятых Правлением ТСН вопросах проведения капитального ремонта путем вывешивания информации на стендах в офисе ТСН, в подъездах дома и на сайте дома www.komsomol-13.ru.

3.5. Границей эксплуатационной ответственности между общим оборудованием дома и лич- ным имуществом собственника является:

на системах горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство на ответвле- нии от стояков, включая данное отключающее устройство;

на системе теплоснабжения – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, включая данное отключающее устройство ;

на системе канализации – первое фланцевое соединение тройника (крестовины) от стояка с внутриквартирной разводкой;

на системе электроснабжения – точка присоединения питающих проводов к квартирному электросчетчику, а в случае его отсутствия - к аппарату защиты (автоматический или пакетный выключатель, предохранитель и т.п.);

по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру, которые относятся к имуществу Собственника.

3.6. Для достижения целей настоящего договора Собственник передает, а ТСН принимает от Собственника следующие полномочия:

а) выбор ресурсоснабжающих, специализированных и других обслуживающих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет собственников помещений данного многоквартирного дома.

б) представление интересов собственников помещений данного многоквартирного дома в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и других органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими и другими обслуживающими данный многоквартирный дом организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего договора;

в) приемка результатов работ (услуг) согласно заключенным хозяйственным договорам на основании соответствующих актов;

г) приемка и подписание соответствующих актов по факту выполнения работ (услуг) силами ТСН на основании планов работ по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерных систем зданий со стороны Собственников в лице членов Правления ТСН.

д) передача в пользование части общедомового имущества Собственнику и (или) третьим лицам на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и соответствующего договора в редакции, утвержденной вышеназванным собранием, с последующим аккумулярованием полученных денежных средств и их использованием на различные цели согласно решению на общем собрании собственников дома;

е) подготовка предложений силами ТСН для Собственников помещений данного многоквартирного дома, для проведения дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту его общего имущества, а также предложений относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника помещений.

ж) осуществление от имени Собственника запроса средств из местного бюджета на капитальный ремонт общего имущества данного многоквартирного дома и согласование плана бюджетного финансирования работ по капитальному ремонту, исполнять функции Заказчика по исполнению капитально ремонта многоквартирного дома, а также функции Подрядчика по выполнению работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;

4. Права и обязанности Сторон

4.1. ТСН обязано:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом начиная с «01» марта 2014 года в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме лицам в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установленного качества и в необходимых объемах, 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) теплоснабжение.

Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственника в многоквартирном доме осуществляется в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, фактически поступающих в адрес ТСН от Собственников (так как привлечение кредитов от банков в Товариществе допускается только с одобрения общего собрания собственников дома).

ТСН обязано контролировать своевременную оплату Собственником услуг, принимать законные меры по истребованию просроченной задолженности, в том числе обращаясь в судебные органы РФ.

4.1.3. Представлять интересы Собственника в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, заключив с ними соответствующие договоры на отпуск и потребление ресурсов (вода, электроэнергия, теплоэнергия), обеспечить Собственнику за плату необходимые коммунальные услуги в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности (в соответствии с законодательством), **соответствующих уровню их оплаты.**

4.1.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором. В случае привлечения к работе третьих лиц ответственность за качество работ лежит на ТСН.

4.1.5. Своевременно информировать Собственника о неполадках в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

4.1.6. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за **5** рабочих дней до начала перерыва.

4.1.7. По требованию Собственника направлять в помещение Собственника своего представителя ТСН для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

4.1.8. Не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри помещения (для доступа к ремонту общедомового имущества) согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения.

4.1.9. Обеспечивать своевременный расчет платы за жилищные, коммунальные и иные услуги, а также выдачу Собственнику ежемесячных платежных документов (счета-извещения о начислении платежей) с перечислением всех статей услуг, независимо от порядка их оплаты. Указывать в счете-извещении подробный расчет суммы общедомовых расходов, приходящихся на долю конкретного Собственника, и коэффициенты пересчета из одних единиц измерения в другие, если эти показатели отличаются (например, в квартирном приборе учета тепла используются ГДж, а в расчете платы используются Гкал).

4.1.10. Производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам порядке уменьшение платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность. Также ТСН обязано произвести уменьшение платы за содержание и текущий ремонт жилья при подтвержденном факте непредоставления данных услуг надлежащего качества за соответствующий период при получении от собственника соответствующей претензии с аргументированным расчетом стоимости недополученных услуг.

4.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.1.12. Информировать Собственника о принятых общим собранием собственников помещений жилого дома решениях и итогах голосования путем размещения информации на доске объявлений, расположенной в каждом подъезде многоквартирного дома (кратко), на стенде в офисе ТСН (кратко) и на сайте дома www.komsomol-13.ru подробно с приложением копий протоколов в случае, если инициатором собрания был член правления ТСН. Также собственник может лично ознакомиться с данными документами в офисе правления ТСН. Если инициатором собрания был другой собственник дома, который не предоставил в ТСН документы по общему собранию, то эта обязанность информирования возлагается на него.

4.1.13. Обеспечить хранение протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и решений собственников (листов заочного голосования) по вопросам повестки дня, поставленным на голосование в случае, если инициатором собрания был член правления ТСН. Если инициатором собрания был другой собственник дома, который не предоставил в ТСН все соответствующие документы по общему собранию, то эта обязанность сохранения документов собрания возлагается на него.

4.1.14. Предоставлять Собственникам на согласование и утверждение на общем собрании собст-

венников дома план работы на следующий календарный год в виде **годовой сметы** в разрезе кварталов (с указанием суммы предполагаемых к сбору денежных средств за содержание жилья и плановом их использовании с подробным указанием всех статей затрат, включая стоимость и объемы услуг подрядчиков) **не позднее 31 октября предыдущего календарного года** путем размещения информации о перечне, объемах, качестве, периодичности и стоимости плановых услуг и работ в многоквартирном доме на информационных стендах ТСН (кратко), в подъездах жилого дома (кратко) и на сайте www.komsomol-13.ru подробно с приложением файлов соответствующих расчетов. Также собственник может лично ознакомиться с данными документами в офисе правления ТСН.

4.1.15. Предоставлять Собственникам дома отчет в виде годовой сметы (с указанием суммы собранных денежных средств за содержание жилья и фактическом их использовании с подробным указанием всех статей затрат, включая стоимость и объемы услуг подрядчиков; причины отклонения от утвержденного ранее плана) за истекший календарный год **не позднее 28 февраля следующего календарного года** путем размещения информации о перечне, объемах, качестве, периодичности и стоимости оказанных услуг и выполненных работ в многоквартирном доме на информационных стендах ТСН (кратко), в подъездах жилого дома (кратко), в средствах массовой информации (кратко) и на сайте www.komsomol-13.ru подробно с приложением файлов соответствующих отчетов. Также собственник может лично ознакомиться с данными документами в офисе правления ТСН. Отчеты должны производиться в полном соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010г № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

4.1.16. Предоставлять Собственникам дома **ежеквартально по состоянию на конец квартала** следующую информацию по конкретному многоквартирному дому:

- задолженность ТСН перед ресурсоснабжающими организациями;
- задолженность Собственников перед ТСН;
- количество и сумма поданных в суд исков к Собственникам-должникам;
- показания общедомовых счетчиков учета потребленных ресурсов и подробные показания индивидуальных счетчиков учета потребленных ресурсов по каждому жилому и нежилому помещению в доме, расчет коэффициента общедомовых расходов;

- квартальную фактическую смету (с указанием суммы собранных денежных средств за содержание жилья и фактическом их использовании с подробным указанием всех статей затрат, включая стоимость и объемы услуг подрядчиков; причины отклонения от утвержденного ранее плана).

Данная информация размещается в обязательном порядке на сайте дома www.komsomol-13.ru. Также собственник может лично ознакомиться с данными документами в офисе правления ТСН.

4.1.17. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме, информацией о ТСН, предусмотренной Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам путем ее размещения на стендах в офисе правления ТСН и на сайте дома www.komsomol-13.ru.

4.1.18. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. ТСН вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, придерживаясь утвержденной Сметы выполнения работ на календарный год.

4.2.2. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (электроснабжение и(или) горячее водоснабжение) через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае наличия у последнего задолженности по оплате коммунальных услуг, превышающей три ежемесячных размера платы, а также в других случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ.

В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает ТС (присоединенная сеть), произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за шесть месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, согласно Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ.

4.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей ТСН (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время. Достаточным согласованием времени по-

сещения считается: для собственников жилых помещений – объявление на стендах в подъездах, для собственников нежилых помещений – уведомление по эл.почте или по факсу.

4.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) по вине членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей ТСН (в том числе работников аварийных служб).

Входить в жилое помещение Собственника с согласия проживающих в нем лиц в целях устранения аварий и неисправностей, обследования состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, общего имущества многоквартирного дома и снятия показаний индивидуальных приборов учета, находящихся в жилом помещении.

Для устранения аварий, создающих угрозу жизни, здоровью, имуществу Собственника и (или) его соседей, во избежание ограничения пользования коммунальными услугами других жильцов дома, когда аварийная ситуация в отдельном жилом помещении повлекла отключение горячего или холодного водоснабжения, отопления в целом по внутридомовому стояку, допускается проникновение в жилое помещение: комиссионное вскрытие помещения по истечении 12 часов с момента обнаружения аварийной ситуации, а в случае аварийной ситуации, возникшей на сетях теплоснабжения, при температуре наружного воздуха ниже -25°C – по истечении двух часов.

4.2.5. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. При этом достаточным согласованием с Собственником времени посещения считается соответствующее Уведомление от ТСН на информационных стендах в холлах жилых подъездов.

4.2.6. При изменении органом местного самоуправления цен и тарифов на предоставляемые коммунальные услуги (ГВС, ХВС, тепло, электроэнергия, вывоз ТБО) в одностороннем порядке производить перерасчет оплаты. Уведомление Собственника об изменении тарифов производится городской администрацией через средства массовой информации и Товариществом на информационных стендах в подъездах дома, в офисе ТСН и в счетах-извещениях, выставляемых Собственнику для оплаты. Данный пункт договора не распространяется на статью «Содержание и ремонт жилфонда», тарифы по которой устанавливаются на общем собрании собственников дома путем голосования.

4.2.7. Предупреждать Собственника помещения о возможных неблагоприятных последствиях в случае принятия общим собранием решения по уменьшению перечня и объемов, оказываемых ТСН услуг, выполняемых работ, предусмотренных на очередной год, либо не включении в перечень работ и услуг, тех работ и услуг, выполнение которых, по мнению ТСН, должно обеспечить безопасность имущества, жизни и здоровья Собственника.

4.2.8. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома. При этом ТСН обязано установить приборы учета потребляемых ресурсов в данных помещениях, если в этих помещениях фактически происходит потребление ресурсов.

4.2.9. В случае обнаружения проведения Собственником несанкционированных работ по перепланировке помещения ТСН имеет право требовать от Собственника прекратить работы и сообщить о данном факте в Службу жилищного и строительного надзора, в органы внутренних дел и Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г.Сургута.

4.2.10. ТСН имеет право оказывать Собственникам и другие виды услуг, не предусмотренные настоящим договором, на основании отдельных соглашений и по отдельным тарифам, которые могут зависеть от того, является Собственник членом ТСН «Комсомольский 13» или не является.

4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

4.3. Собственник имеет право:

4.3.1. Получать жилищно - коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу в тех объемах, которые предусмотрены настоящим договором и фактически оплачены Собственником.

4.3.2. Получать от ТСН сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно- коммунальных услуг (лично или через своего представителя), акты о не предоставлении или предоставлении жилищно - коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки, информацию об объемах и качестве жилищно - коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы и порядке оплаты.

4.3.3. Осуществлять контроль за выполнением ТСН его обязательств по договору управления путем получения у последнего информации в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора и постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

4.3.4. Требовать и получать в установленном законом порядке возмещение убытков, понесенных по вине ТСН, возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью, имуществу Собственника при нарушении регламента работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и параметров качества коммунальных услуг.

4.3.5. Производить выверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам.

4.3.6. Передавать полномочия на принятие решений по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений жилого дома на основании доверенности на голосование в соответствии со ст. 48 ЖК РФ.

4.3.7. Принимать участие в комиссии при снятии ежемесячных показаний общедомовых приборов учета, согласовав это намерение с ТСН не позднее чем за 3 рабочих дня до конца месяца.

4.3.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением, бережно относиться к общему санитарно-техническому оборудованию, жилому дому и объектам благоустройства.

4.4.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями и предоставления жилищных, коммунальных и иных услуг, не нарушая прав и законных интересов других потребителей, проживающих в соседних жилых помещениях и домах.

4.4.3. Своевременно и полностью оплачивать жилищно-коммунальные услуги - ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.4. Проводить перепланировку и/или переустройство помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Не менее, чем за 10 календарных дней до начала работ, согласовать с ТСН предстоящие санкционированные работы по перепланировке и/или переустройству помещения. Принимать меры по недопущению аварийных ситуаций.

4.4.5. Установить внутриквартирные приборы учета потребляемых ресурсов (воды, тепла, электроэнергии), обеспечивать их сохранность и пломб на них, оплачивать стоимость их технического обслуживания, проверок и замену по истечении срока эксплуатации.

4.4.6. Немедленно сообщать ТСН об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета и повреждении пломб на них, снижения параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающем угрозу жизни и безопасности граждан, а также к другим негативным последствиям.

4.4.7. Допускать в занимаемое помещение представителей ТСН или его подрядной жилищно-эксплуатационной организации, обслуживающей дом, при наличии у них удостоверений установленного образца, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий, а также обеспечить для этого доступ к инженерным сетям, санитарно-техническому и иному оборудованию (в том числе к индивидуальным приборам учета водоснабжения, отопления, электричества).

4.4.8. Ежемесячно, в период с 20 по 25 число текущего месяца, представлять в ТСН показания внутриквартирных приборов учета в письменной форме на бумажном носителе или по электронной почте или по телефону, указанному в счете-извещении. В случае не поступления информации о показаниях внутриквартирных приборов учета потребленных холодной, горячей воды, тепловой энергии на отопление в указанный срок, а также в случае необеспечения допуска в жилое помещение представителей ТСН, начисления за предоставленные услуги производятся по нормативам, утвержденным органом местного самоуправления, с последующей ежеквартальной сверкой фактически отпущенных объемов коммунальных услуг согласно показаниям внутриквартирных приборов учета и их перерасчетом.

4.4.9. Обеспечивать доступ в жилое помещение представителей ТСН в случае аварийной ситуации в нем, в том числе в период длительного отсутствия либо не проживания Собственника в данном жилом помещении. При временном не использовании помещения(й) в многоквартирном доме для проживания граждан более 5 дней сообщать ТСН свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в помещение(я) Собственника. Либо указать контактные телефоны этих лиц в пункте 9 данного договора.

4.4.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без письменного согласования последних с ТСН;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощ-

ностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не использовать лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов;

з) не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы, не сбрасывать легковоспламеняющиеся вещества, в том числе окурки.

и) не производить самовольно, т.е. без оформления разрешений в соответствии с требованиями действующего законодательства, оборудование кладовых на лестничных клетках и в иных местах, относящихся к общему имуществу собственников многоквартирного дома;

к) не осуществлять электроподогрев автотранспортных средств в зимний период из помещений многоквартирного дома.

л) не использовать противопожарные расстояния между зданиями, подъезды к зданиям жилых домов, подходы к пожарному гидранту для стоянки автотранспорта;

м) не выбрасывать из окон и с балконов многоквартирных домов горящие, дымящиеся предметы, в том числе окурки;

н) не оставлять без присмотра включенные электронагревательные приборы, не использовать неисправное электрооборудование в бытовых целях, не производить самовольно ремонтно-восстановительные работы на общедомовом электрооборудовании;

о) не хранить пожаро- и взрывоопасные вещества в помещениях многоквартирного дома;

п) иметь в помещениях первичные средства пожаротушения;

р) не нарушать тишину в ночное время (в будние дни с 22-00 до 8-00 часов, в выходные дни с 23-00 до 10-00 часов).

4.4.11. Предоставлять в ТСН следующие сведения:

а) об изменении количества граждан, фактически проживающих в жилом(ых) помещении(ях) Собственника, и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов;

б) об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты - в течение трех рабочих дней с момента таких изменений (только для собственников нежилых помещений);

в) об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(ов) учета или распределителя(ей), за которые отвечает Собственник - в течение трех рабочих дней с момента утраты (неисправности) указанных приборов учета.

4.4.12. Принимать участие в ежегодных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования. В случае не проживания в жилом помещении либо временного отсутствия в период проведения ежегодного общего собрания предварительно известить собственника-инициатора созыва общего собрания или ТСН об уполномоченном им лице для принятия решений на данном собрании на основании выданной Собственником доверенности, оформленной в установленном законом порядке.

4.4.13 В случае проведения ремонта своего помещения самостоятельно и за свой счет производить уборку, погрузку и вывоз строительного мусора с территории дома.

4.4.14 Сохранять платежные документы в течение 3-х лет для подтверждения фактически произведенных платежей за ТСН.

4.4.15. Для правильного расчета платы по настоящему договору предоставить Товариществу копии следующих документов на занимаемое помещение:

- свидетельство о государственной регистрации права;
- технический паспорт;
- согласование перепланировки (при наличии);

- подтверждающие документы по поверке индивидуальных приборов учета.

4.4.16. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, решениями собственников на общем собрании МКД и настоящим Договором.

5. Цена Договора, размер платы за содержание и текущий ремонт , капитальный ремонт и коммунальные услуги и порядок ее внесения

5.1.Порядок определения цены договора:

5.1.1. Цена договора включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – плата за содержание и ремонт);

- плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги (далее – плата за КУ).

Размер платы за данные виды услуг не зависит от того, является собственник помещения членом ТСН «Комсомольский 13» или не является.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт:

5.2.1. Тариф платы за содержание и ремонт 1 кв.метра площади помещения Собственника в МКД утверждается на очередной календарный год на общем собрании собственников дома по каждому элементу перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2).

5.2.2. Размер платы за содержание и ремонт определяется как произведение общей площади помещения Собственника согласно свидетельства о государственной регистрации права и утвержденного тарифа за 1 кв.метр, плата взимается с 01.03.2014г.

5.3. Размер платы за капитальный ремонт:

5.3.1. Минимальный обязательный тариф платы за капитальный ремонт 1 кв.метра площади помещения Собственника в МКД утверждается согласно Жилищного Кодекса РФ нормативным документом субъекта РФ, в ХМАО-Югре данные тарифы утверждаются специализированной организацией «Югорский фонд капитального ремонта». Собственники МКД имеют право на общем собрании собственников дома принять решение об увеличении тарифа на капитальный ремонт дома по сравнению с минимальным тарифом, утвержденным Югорским фондом капитального ремонта. Если собственники дома не утвердили тариф больше минимального, то при расчете платы на капитальный ремонт дома применяется минимальный обязательный тариф ХМАО.

5.3.2. Размер платы за капитальный ремонт определяется как произведение общей площади помещения Собственника согласно свидетельства о государственной регистрации права и утвержденного тарифа за 1 кв.метр., плата взимается с даты, установленной соответствующим нормативным документом Правительства ХМАО-Югра или уполномоченным им органом.

5.3.3. На общем собрании собственников дома (п.12 Протокола №6 от 24.11.2013г) принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта – перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет ТСН «Комсомольский 13», открытый в ОАО «Ханты-Мансийский банк».

5.4. Размер платы за КУ:

5.4.1. Тарифы на коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электрическая энергия, утилизация ТБО) устанавливаются специализированными организациями согласно законодательства РФ.

5.4.2. Размер платы за КУ определяется как произведение соответствующих тарифов на объемы фактически потребленных ресурсов по показаниям приборов учета (а в случае их отсутствия или неисправности - по нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством РФ). Также собственники оплачивают расходы на КУ по общему имуществу дома в соответствии с нормативными документами РФ. Плата взимается с 01.03.2014г.

5.4.3 Размер платы за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электрическая энергия) определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета (либо на основании норматива платы. если показания индивидуальных приборов учета вовремя не переданы Собственником в ТСН, с последующим перерасчетом, когда Собственник уточнит данные счетчиков) и суммой общедомовых расходов (**ОДР**), которая рассчитывается, как разница между объемом общедомового прибора учета, и суммой объемов начисленных коммунальных услуг по всем жи-

лым и нежилым помещениям дома (по индивидуальным приборам учета и нормативу потребления), распределенная между Собственниками пропорционально площади конкретного помещения. Данный пункт применяется, если не противоречит нормативным документам РФ в области начисления платы за коммунальные ресурсы.

5.5. Порядок принятия работ и внесения платы за содержание и ремонт и КУ:

5.5.1. Плата за содержание и ремонт, плата за капитальный ремонт и плата за КУ вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета-извещения, представленного Собственнику от ТСН. В случае просрочки платежа Собственник уплачивает пеню в размере, предусмотренном ЖК РФ. Собственник может оплатить данные услуги авансом.

5.4.2. Оплата производится в кассу ТСН или на расчетный счет ТСН.

5.4.3. Неиспользование Собственником помещения не является основанием неуплаты за содержание и ремонт, капитальный ремонт общего имущества дома и за коммунальные услуги (в том числе общедомовые расходы КУ).

5.4.4. Услуги ТСН по данному договору за отчетный календарный месяц считаются оказанными Товариществом и принятыми Собственником в полном объеме и надлежащего качества, если до 25 числа следующего за отчетным месяца Собственник не предъявил Товариществу официальную претензию с аргументированным расчетом по конкретной проблеме. Ежемесячный акт выполненных работ с собственниками жилых помещений ТСН не оформляет и не подписывает, с собственниками нежилых помещений оформляется по дополнительной заявке собственника.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением ТСН его обязательств по Договору.

Порядок рассмотрения споров

6.1. Контроль за деятельностью ТСН в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и (или) уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц ТСН не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также соответствующих документов, проведения осмотров общего имущества;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным санитарным, техническим и иным специальным требованиям для административного воздействия, обращения в иные органы.

6.2. В случаях:

- нарушения объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту в многоквартирном доме;
- нарушение объемов и качественных параметров предоставления коммунальных услуг;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан,
- причинению вреда общему имуществу многоквартирного дома;
- неправомерных действий Собственника;

по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора. Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт и КУ в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

В случае признания ТСН или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя ТСН (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт составляется в произвольной форме. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), 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 (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии других независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. При внесении Собственником платы с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

7.3. ТСН освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании многоквартирного дома, а также неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника, в том числе при отказе собственников от включения в перечень работ и услуг, либо исключение из этого перечня какой либо работы или услуги (Приложение №2), не предоставления информации, предусмотренной п. 4.4.7. настоящего Договора.

7.4. Лица, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

8. Срок действия Договора. Порядок внесения изменений в Договор

8.1. Настоящий договор вступает в силу с _____ 201__ г.

8.2. Настоящий договор заключается на 1 год и автоматически пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях, если на общем собрании собственников дома не приняты другие условия.

8.3. Изменение условий настоящего Договора допускается по Решению общего собрания собственников дома и оформляется в письменном виде.

8.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

8.5. Договор считается расторгнутым в случае ликвидации ТСН или его реорганизации при отсутствии правопреемника, а также в случае смены формы управления многоквартирным домом по решению собственников на общем собрании собственников дома.

8.6. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы действие договора приостанавливается на срок действия таких обстоятельств и их последствий.

8.7. Если по итогам общего собрания собственников дома, проводимого не по инициативе Правления ТСН, принято решение о смене формы управления домом, то собственники (инициаторы этого собрания) обязаны уведомить ТСН о расторжении договора не менее чем за три месяца до даты расторжения договора с приложением протокола общего собрания Собственников и указанием лица, кому по решению Собственников необходимо передать обслуживаемый дом, техническую и иную документацию на дом.

9. Прочие условия

9.1. ТСН с целью реализации Федерального закона РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Закона РФ от 07.02.1922 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных, в том числе необходимых для оформления регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания, снятия с регистрационного учета, обмена паспортов, выдачи справок, открытия и переоформления лицевых счетов, заключения договоров управления многоквартирным домом, оформления счет - извещений. Собственник согласен, что персональные данные собственника и членов его семьи могут передаваться третьим лицам, привлекаемым ТСН на основании соответствующих договоров для использования обязательств по настоящему договору, в том числе на передачу этих данных специализированной организации для ведения начислений, а также передачу персональных данных представителю службы судебных приставов для взыскания обязательных платежей в судебном порядке.

9.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и оформлены надлежащим образом. Настоящий договор подлежит изменению в случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

9.4. От имени ТСН договор подписывает председатель Правления ТСН. Подпись заверяется печатью ТСН.

9.5. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

Приложения :

Приложение № 1: Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2: Состав и периодичность выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №3: Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №4: Размер платы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Копии документов Собственника на занимаемое помещение :

Свидетельство о государственной регистрации права серии _____ № _____ от _____

Технический паспорт _____

Согласование перепланировки _____

Поверка счетчиков _____

10. Юридические адреса и подписи сторон:

Собственник:

ТСН:

Ф.И.О. _____ _____ _____ Адрес регистрации _____ _____ _____ Тел. дом. _____ Тел. раб. _____ Тел.моб. _____ Контактные телефоны и Ф.И.О. лиц на аварийный случай отсутствия Собственника в г.Сургуте _____ _____ Марка и гос.номер автомобилей собственника для предупреждения о механизированной уборке снега на придомовой территории : _____ _____ _____	ТСН «Комсомольский 13» Адрес: 628405, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, пр.Комсомольский д.13. ИНН 8602209325 КПП 860201001 ОГРН 1138602014980 По текущим операциям р/счет 40703810900050000109 По взносам на капитальный ремонт р/счет 40705810200050000001 в Ф-Л ЗС ПАО «ХАНТЫ- МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТИЕ» г.Ханты-Мансийск К/счет № 30101810771620000782 БИК 047162782 Тел. 89222596708 сайт дома www.komsomol-13.ru
--	---

Собственник:

Председатель Правления ТСН

М.П.

Арепьев А.О.

Собственник

ТСН