**Договор № \_\_\_**

**управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Лихачёва, д. 27**

г. Миасс « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2015г.

**Товарищество собственников жилья «Лихачева 27»**, именуемое в дальнейшем «**Товарищество**» или «**ТСЖ**», в лице председателя правления ТСЖ Барабанова Александра Сергеевича, действующей на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Миасс, ул. Лихачева, дом № 27 от 05.01.2014 г.), с одной стороны, и собственник жилого помещения № \_\_\_\_ в многоквартирном доме № 27 по ул. Лихачева **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующий от своего имени на основании свидетельства о регистрации права собственности серии 74-\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_г, именуе­мый в дальнейшем «**Собственник**», вместе именуемые "Стороны", заключили на­стоящий Договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

 1.1. Собственник – гражданин РФ, владеющий на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме по адресу ул. Лихачева д. № 27, кв. \_\_\_. Собственник помещения несет бремя содержания данного по­ме­щения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, поль­зуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, объединяющая собственников жилых и не­жилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации ком­плекса недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и в установленных законода­тельством пределах распоряжения общим имуществом.

1.3. Исполнители (подрядчики, поставщики, ресурсоснабжающие организации) - организации различных форм соб­ственности, на которые ТСЖ на договорной основе возложило обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по: вывозу твердых бытовых отходов (далее – ТБО), отоплению, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению, ремонту и обслуживанию лифтов, оказании иных услуг (работ) по содер­жанию многоквартирного дома и придомовой территории в интересах Собственников помещений.

В отношениях с Исполнителями ТСЖ действует от своего имени и за счет Собственников. Переложение обяза­тельств на Исполнителей и иных лиц не освобождает ТСЖ от ответственности по настоящему Договору.

1.4. Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Челябинская область, город Миасс, ул. Лихачёва, дом 27.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей доле­вой собственности помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифто­вые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженер­ные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование, крыши, ограждаю­щие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного поме­щения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на ука­занном земельном участке.

1.5. Лицо, пользующееся жилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является ТСЖ.

1.7. Техническое обслуживание здания – комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внут­ридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических уст­ройств. Система технического обслуживания (содержания и текущий ремонт) дома обеспечивает нормальное функционирование здания и инженерных сетей с использованием в необходимых объемах материальных и фи­нансовых ресурсов. Перечень работ и услуг по содержанию устанавливается общим собранием Собственников дома. Техническое обслуживание дома включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в ис­правности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем. Контроль за техническим со­стоянием осуществляется путём проведения плановых и внеплановых осмотров.

1.8. Текущий ремонт – комплекс организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем для поддержания экс­плуатационных показателей.

1.9. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходи­мости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его экс­плуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по капительному ремонту, а также размер платы за капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливаются решением общего собрания собст­венников.

1.10.Коммунальные услуги – предоставляемые Собственнику услуги холодного и горячего водоснабжения, водоот­ведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему договору Товарищество по заданию Собственника обязуется совершать услуги и выполнять ра­боты по обеспечению надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома № 27 по ул. Лихачёва, обеспечению предоставления коммунальных услуг Собственнику в этом доме, а также осуществ­лять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень оказываемых ТСЖ услуг и работ по управлению, содержанию и выполнению работ по ремонту об­щего имущества в многоквартирном доме, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3.Услуги ТСЖ, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной дого­воренности сторон.

2.4.При исполнении настоящего договора стороны руководствуются действующим законодательством РФ, Поста­новлениями Правительства Челябинской области и администрации Миасского городского округа. В том числе Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постанов­лением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и Правилами предоставления коммунальных услуг гражда­нам» № 307 от 23.05.2006 г. в редакции Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05. 2011г.

2.5. Для выполнения обязательств по настоящему договору ТСЖ заключает от своего имени и за счет Собственника договоры с третьими лицами на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, обеспечению предоставления коммунальных услуг, контролирует качество, объём и сроки их выполнения (предоставления).

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **ТСЖ обязуется:**

3.1.1.Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором, а именно:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме № 27 по ул. Лихачёва;

- Возлагая на себя ответственность  за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителям предоставляются коммунальные услуги, Товарищество не берет на себя обязанность за сбор и не несет ответственности за оплату услуг, предоставленных ресурсоснабжающими организациями потребителям (собственникам многоквартирного дома). При этом Товарищество содействует домовладельцам в осуществлении самостоятельного расчета с ресурсоснабжающими организациями;

- организовывать начисление и сбор платежей за пользование, содержание и ремонт помещения;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений многоквартирного дома обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственнос-ти на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- вести домовую книгу многоквартирного дома, осуществлять регистрационный учет по месту жительства, выдавать соответствующие документы Собственнику;

- созывать и проводить Общие собрания членов ТСЖ;

- доводить решения Общих собраний членов ТСЖ до Собственников.

3.1.2.Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.3.Не позже чем за 10 (Десять) дней до введения новых тарифов на жилищные услуги представить Собственнику извещение об изменении тарифов.

3.1.4.Для принятия решений на Общем собрании членов ТСЖ, при необходимости, вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.5.На основании решения Общего собрания Членов ТСЖ осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.6. Обеспечивать выдачу справок и иных документов в пределах своих полномочий.

**3.2. ТСЖ вправе:**

3.2.1.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2.Принимать от Собственника плату за услуги по эксплуатации и управлению домом.

3.2.3.Принимать меры по взысканию задолженности за оказанные (выполненные) Собственнику согласно п.2.1. настоящего договора услуги (работы).

3.2.4.По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра.

3.2.5.На основании решения Общего собрания собственников помещений извлекать доход от использования общего имущества дома, а также сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, фасады, земельный участок многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

3.2.6.По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях. Привлекать от имени Собственников Исполнителей, и представляя интересы Собственника заключать Договоры с Исполнителями.

3.2.7.Разрабатывать предложения по эффективному использованию общего имущества дома с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

3.2.8.Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и переплани­ровке помещений, общего имущества, а также по использованию их не по назначению.

3.2.9.Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

**3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1.Поддерживать принадлежащее ему жилое помещение и помещения общего пользования в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них ТСЖ.

3.3.2.Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.3.3.Ежемесячно вносить плату за услуги по эксплуатации, управлению многоквартирным домом не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. Оплачивать потребленные коммунальные услуги в соответствии с Договорами с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими Собственнику коммунальные услуги.

3.3.4.При внесении платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с нарушением сроков, предусмотренным законом и настоящим договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трёхсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчёта включительно.

3.3.5.Без оформленного в установленном действующим законодательством порядке Собственник не имеет право:

а) производить переоборудование инженерных сетей;

б) устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

в) нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3.6.Допускать в помещение работников ТСЖ, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, для выполнения ремонтных работ и для ликвидации аварий.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1.Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме, не ниже установленного на территории Миасского городского округа норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2.Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащего ему помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в соответствии с условиями Договора и в установленном законом порядке.

3.4.3.Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4.Контролировать выполнение ТСЖ его обязательств по настоящему Договору в соответствии с ЖК РФ.

1. **ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется умножением величины общей площади помещения Собственника на тариф оплаты за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2.Тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома утверждается общим собранием членов ТСЖ «Лихачева 27» на соответствующий финансовый год.

4.3.ТСЖ обязано информировать Собственника об изменении размера платы не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.4.Собственник вносит плату ежемесячно путём перечисления денежных средств на расчётный счёт ТСЖ не позднее 20 числа, следующего за расчётным.

4.5.При внесении платы с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, ТСЖ вправе начислить Собственнику неустойку. Размер неустойки составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.6.Плата вносится на основании платежных документов.

4.7.Оплата деятельности Товарищества включена в тариф на содержание и ремонт жилья и определяется Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на период 2 (два) года.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

* 1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.
	2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
	3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Договор может быть расторгнут в случае ликвидации ТСЖ, если не определен его правопреемник.

6.2. Настоящий договор составлен в двух одинаковых экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

6.3. все изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой его частью, должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

6.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодатель-ством РФ.

6.5. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление которых производится за счет средств платы за содержание и ремонт помещений;

- копии документов, подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме.

6.6 Договор заключен сроком на один календарный год.

6.7 При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

**Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ТСЖ «Лихачёва 27»** | **Собственники кв. № \_\_\_\_:** |
| 456300 Челябинская область, г. Миасс,ул. Лихачева 27 – 61тел. 8-951-449-02-36E-mail: tsj.27@yandex.ru ИНН / КПП 7415084392/741501001 р/с 40703810190660000147 в отделении №26 ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» к/с 30101810400000000779, БИК 047501779 | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**паспорт РФ \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_когда и кем выдан, дата регистрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Председатель правления****ТСЖ «Лихачёва 27»** |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Барабанов А.С.) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  *(подпись)* |

 М.П.

**Приложение №1**

к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

между ТСЖ «Лихачёва, 27» и собственником помещения № \_\_\_

в многоквартирном доме № 27 по ул. Лихачева

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление которых производится за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.**

1. Устранение незначительных неисправностей общего имущества во внутридомовых инженерных системах отоплении, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:

а) регулировка трехходовых кранов;

б) смена прокладок в водопроводных кранах;

в) уплотнение сгонов;

г) устранение засоров;

д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;

е) мелкий ремонт теплоизоляции;

ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

з) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вен­тилей, задвижек;

и) очистка от накипи запорной арматуры.

2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

 а) смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;

 б) смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей в помещениях общего пользования;

 в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

6. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.

7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

8. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах.

9. Обеспечение эксплуатации кровли в соответствии с правилами эксплуатации такого вида кровли.

10. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

11. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.

12. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водо­снабжения.

13. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.

14. Уборка общих помещений в многоквартирном доме и (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, пло­щадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).

15. Удаление с крыш снега и наледи.

16. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

17. Очистка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов, обработка мусорокамер.

18. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.

19. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.

20. Очистка тротуаров и замощенной территории, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

21. Эксплуатация наружного освещения в соответствии с требованиями Ростехнадзора.

22. Эксплуатация лифтового хозяйства в соответствии с требованиями Ростехнадзора.

23. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осеннее - зимний период:

 а) утепление чердачных перекрытий;

 б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

 в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;

 г) проверка исправности слуховых окон;

 д) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;

 е) утепление бойлеров (теплоузлов);

 ж) утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования, дымоходов и газоходов;

 з) замена разбитых стекол, окон и дверей помещений общего пользования;

 и) консервация поливочных систем;

 к) проверка состояния продухов в цоколях зданий;

 л) установка и регулировка доводчиков на входных дверях;

 м) ремонт и укрепление входных дверей.

24.Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне – летний период:

 а) прочистка ливневой канализации

 б) расконсервирование и ремонт поливочной системы;

 в) снятие пружин на входных дверях в подъезды;

 г) ремонт просевших отмосток.

Председатель Правления ТСЖ «Лихачева, 27» Собственник