**ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом.**

**г. Лыткарино "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.**

Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Парковая 9», в лице Председателя Правления Меньшикова Виктора Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Товарищество», с одной стороны, и гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Собственник/Наниматель жилого/нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Парковая, д.9, в дальнейшем именуемый «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключён с целью управления многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжению общим имуществом.

1. **ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ**

1.1. Собственник - лицо, владеющее помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: г. Лыткарино, ул. Парковая, дом №9 на праве собственности, зарегистрированном в порядке, установленным законодательством Российской Федерации. Собственник помещения несёт 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 - некоммерческая организация, образованная для выполнения функций по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг на посреднической основе.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Товарищество, на договорной основе, возложило обязательства по предоставлению собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализации, электроснабжению. В отношениях с Исполнителями Товарищество действует от своего имени, но в интересах Собственника. Переложение обязательств на Исполнителей и иных лиц не освобождает Товарищество от ответственности по настоящему Договору.

1.4. Состав общего имущества - общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома, в том числе внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей на квартиру; система отопления, в том числе радиаторы; общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию в квартиру; вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек); мусоропровод; межквартирные лестничные площадки и лестницы; лифты, лифтовые и иные шахты, обслуживающее лифты оборудование; оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах; коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (приборы учёта на дом; насосы), а также крыши; чердаки; фасады, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории определён Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06 г. №491. и ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом, имуществом, не относящимся к общему имуществу многоквартирного дома, являются: внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы; отопительные приборы, в том числе радиаторы; внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.), расположенные внутри или вне квартиры; оконные и дверные проёмы и другое, обслуживающее квартиру Собственника.

1.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля

Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений, в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением балконов.

1.6. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и контролю его состояния, поддержанию в исправном состоянии и работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, в том числе включает: уборку общего имущества многоквартирного дома (подвала, крыши, подъезда, лестничных площадок и маршей и т.п.), содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство участка), вывоз и размещение ТБО на полигонах ТБО, техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу, содержание конструктивных элементов многоквартирного дома, обслуживание технических устройств, в том числе лифтов, и общедомовых приборов учёта, а также технических помещений многоквартирного дома.

1.7. Ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д., в том числе включает: текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования и общих домовых систем, текущий ремонт электротехнического оборудования, текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории, текущий ремонт технических устройств и общедомовых приборов учёта.

Перечень общего имущества многоквартирного дома отражён в Приложении №1 к настоящему Договору. Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается Председателем правления Товарищества и находится в свободном доступе на сайте Товарищества в сети интернет и в помещении конторы Товарищества.

1.8. К общедомовым системам относятся: стояки отопления; стояки холодного, горячего водоснабжения, канализации и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (технический и цокольный этаж).

1.9. Законные пользователи жилых помещений наниматели, арендаторы и другие лица (далее Пользователи), а также члены семьи собственника квартиры, зарегистрированные по месту жительства и месту пребывания в установленном порядке, имеют право пользования квартирой наравне с её Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и указанными лицами.

Пользователи помещения обязаны использовать квартиру по её целевому назначению - для проживания, обеспечивать её сохранность и сохранность общего имущества многоквартирного дома.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Товариществом услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг на посреднической основе Собственнику и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляют Исполнители:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электро-приёмники квартир до входных зажимов квартирных электросчётчиков), в пределах установленных норм.

2.2.2. Техническое обслуживание 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.

2.2.3. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.3. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляют Исполнители в интересах собственника: бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение), на основании «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам»

2.4. Текущий ремонт общего имущества дома включает:

2.4.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундамента, вентиляционных продухов, от мостков и входов в подвалы.

2.4.2. Герметизация стыков, швов и трещин в кирпичной кладке стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, частичное восстановление кирпичной кладки несущих стен, ремонт и окраска фасадов.

2.4.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.

2.4.4. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных её участков; антисептирование и антиперирование; ремонт и замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

2.4.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

2.4.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, над балконами верхних этажей).

2.4.7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

2.4.8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

2.4.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей

элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

2.4.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.

2.4.11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

2.4.12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

2.4.13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров мусоросборников в границах территорий, закреплённых за домом.

2.4.14. Ремонта подъездов - один раз в семь лет.

2.4.15. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами, или по заявке. Перечень работ согласуется с уполномоченным представителем Собственников.

2.4.16. План текущего ремонта на год устанавливается на общем собрании Товарищества.

2.5. Вывоз мусора из мест сбора ТБО по мере накопления;

2.6. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется за плату, в соответствии с условиями Договоров с организациями-поставщиками услуг. Товарищество является посредником, действует от своего имени, но в интересах собственников и участвует в расчётах, осуществляет транзитные платежи.

2.7. Затраты Товарищества, по оплате услуг третьих лиц, по ведению бухгалтерского учёта Товарищества, по обслуживанию расчётного счета Товарищества, в целях исполнения Договора, компенсируются Собственником в порядке, установленном Разделом 6 Договора.

2.8. Заключив настоящий Договор, Собственник:

- реализует своё право на постоянное пользование исправными системами жилого дома, для получения коммунального и иного обеспечения принадлежащего ему жилого помещения в доме;

- исполняет свои обязанности нести бремя по содержанию и сохранению имущества, путём оплаты услуг Исполнителя (разд.6.3. Договора);

- предоставляет право Товариществу выступать от его имени полномочным представителем перед третьими лицами для обеспечения Собственника необходимыми ресурсами и услугами.

2.9. Качество услуг (режим, периодичность, сроки перерыва), предоставляемых Исполнителями, должно соответствовать действующим Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда.

**3. ПРАВА СТОРОН**

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объёме не ниже установленного на территории г. Лыткарино норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надёжности.

3.1.2. На устранение Исполнителем недостатков в предоставлении услуг в сроки, определяемые законодательством Российской Федерации.

3.1.3. На уменьшение платежа, при снижении качества услуг или нарушении сроков устранения недостатков в предоставлении услуг, перечень условий и методика расчёта уменьшения размера платы, определяются на основании законодательства Российской Федерации и нормативными актами Администрации г. Лыткарино.

3.1.4. Требовать от Исполнителя возмещения в полном объёме убытков и вреда причинённого жизни, здоровью или имуществу Собственника, вследствие недостатков при предоставлении услуг, а также морального вреда в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.5. На получение в срок платёжного документа (квитанции).

3.1.6. Собственник вправе в любое время проверять ход и качество работ, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Товарищества.

3.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Товарищество имеет право:

**3.2.1. Осуществлять контроль состояния инженерного оборудования у Собственника путём проведения осмотров, предупредив собственника любым доступным способом, не менее чем за 3 (трое) суток до осмотра.**

3.2.2. Применять меры предусмотренные Договором, в случае нарушения Собственником сроков платежей и других обязательств по данному Договору (п.п.6.1.-6.9.)

**3.2.3. Прекращать предоставление услуг (в том числе выдачу справок), в случае несвоевременной и (или) в неполном объёме платы трёх и более месяцев или нарушения требований п.п.4.2.8.- 4.2.9. Договора.**

3.2.4. В соответствии с законодательством давать согласование Собственнику на производство переустройства и перепланировки занимаемых помещений, при наличии технических возможностей, контролировать производство и качество работ по перепланировке, качество используемых при этом материалов.

3.2.5. Производить перерыв в предоставлении услуг:

- для проведения ремонтных и профилактических работ;

- в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Товарищества.

3.2.6. По решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду технические помещения, фасады, земельный участок многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, а также на другие цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Товарищество обязано:

4.1.1. Проводить контроль общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования жилого дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства, с установленной законодательством периодичностью.

4.1.2. По заданию Собственника, в течение срока Договора и в пределах платежей от Собственника, оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.3. Производить начисление, сбор и перерасчёт платежей Собственникам за услуги, оказанные по настоящему Договору, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

4.1.4. Обеспечить проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования дома, крыши, подвала (тех. подполья), общих инженерных систем и оборудования жилого дома, в установленные законодательством сроки.

4.1.5. Проводить уборку мест общего пользования, мусоропроводов, придомовой территории.

4.1.6. Для принятия решений на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

4.1.7. Проводить текущий и капитальный ремонт общего имущества жилого дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций), за счёт средств целевых сборов. Размеры и направления использования целевых сборов Товарищество утверждает на Общем собрании членов Товарищества.

4.1.8. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в квартире Собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра не менее чем за 3 (три) календарных дня.

4.1.9. Принимать участие в составлении актов, в случаях повреждения инженерного оборудования и отделки квартиры Собственника, возникших не по вине Исполнителя. В этих случаях, ремонт производится силами и (или) за счёт виновной стороны.

4.1.10. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования жилого дома, а также придомовой территории.

4.1.11. Своевременно проводить подготовку жилого дома, санитарно-технического и другого оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

4.1.12. Обеспечить заключение Договоров на подачу коммунальных энергоресурсов для нужд Собственника с организациями-поставщиками на посреднической основе и техническое обслуживание инженерных систем дома (лифты, антенна), вывоз мусора.

4.1.13. Обеспечить передачу электроэнергии от ГРЩ дома до каждой квартиры; проведение нормативных испытаний (проверка цепи «фаза-нуль», проверка целостности цепи заземления, зануления, измерение цепи заземляющих устройств, проверка действия расцепителей автоматических выключателей первичным током, измерение сопротивления изоляции электропроводок); консервацию электроустановок, приём электроэнергии от энергоснабжающей организации.

4.1.14. Производить начисление Собственнику за техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт дома, коммунальные ресурсы и прочие услуги, согласно разд.6 настоящего Договора.

4.1.15. Ежемесячно, не позднее 5 числа месяца, следующего за расчётным, оформлять платёжный документ «Квитанция» для оплаты и направлять его Собственнику.

4.1.16. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных, обязательных платежей и взносов.

**4.1.17. В случае невнесения Собственником платы в течение 3 (трёх) месяцев, правление Товарищество, по соответствующему договору, производит побуждение по оплате задолженности в порядке, установленным действующим законодательством Российской Федерации.**

4.1.18. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» на информационных стендах о предстоящих отключениях или ограничениях в подаче коммунальных ресурсов, производимых при производстве плановых работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Своевременно оповещать Собственника об изменении тарифов на услуги и об изменении качества услуг.

4.1.19. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

4.1.20. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

4.1.21. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4.1.22. Составлять и предоставлять сметы доходов и расходов на соответствующий год, для утверждения Общим собранием, а также отчёт о финансово-хозяйственной деятельности за отчётный период.

4.1.23. Вести реестр членов Товарищества и собственников, делопроизводство, бухгалтерский учёт и бухгалтерскую отчётность по управлению многоквартирным домом, выдавать необходимые справки Собственнику. Созывать и проводить Общие собрания, доводить решения Общих собраний до членов Товарищества и собственников помещений.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Использовать занимаемые помещения, в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, строго в соответствии с их назначением. Собственник обязан соблюдать Правила проживания утверждённым общим собранием Товарищества.

4.2.2. При обнаружении неисправностей в квартире и дома в целом, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Председателю правления Товарищества.

4.2.3. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определённые Товариществом.

4.2.4. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

4.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности, при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и автоматов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, балконов, выполнять все требования пожарной безопасности.

4.2.6. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию. Использовать энергоносители в пределах норм, определённых проектной документацией дома, не допускать увеличения потребления тепловой энергии центрального отопления путём увеличения числа секций радиаторов, без согласования с Товариществом и другими надзорными и контролирующими организациями.

**4.2.7. Допускать в дневное время, а также при авариях и в ночное время, в квартиру уполномоченных представителей Исполнителей и Товарищества, для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения неисправностей.**

4.2.8. Производить переустройство и перепланировку занимаемых помещений (с целью повышения уровня их благоустройства) только с разрешения межведомственной комиссии при Администрации г. Лыткарино и согласования с Товариществом, при наличии утверждённых проектов, изготовленных в установленном порядке. На время проведения работ обеспечить доступ в помещения уполномоченных представителей Товарищества.

4.2.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.

4.2.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Товариществом.

4.2.11. Не нарушать имеющиеся схемы учёта услуг, в том числе не нарушать пломбировку счётчиков, не производить изменения их местоположения в составе инженерных сетей и не производить их демонтаж без согласования с Товариществом.

4.2.12. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта. К расчёту оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учёта. Если прибор учёта не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Лыткарино в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.2.13. Не производить слив воды из системы отопления.

4.2.14. Ознакомить всех работников, работающих у Собственника в квартире, с условиями настоящего договора.

4.2.15. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.2.16. Представлять в Товарищество, в установленные сроки с 20 по 25 число расчётного месяца, показания индивидуальных приборов учёта.

4.2.17. В случае возникновения необходимости проведения Товариществом не установленных договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счёт Собственника.

**4.2.18. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.**

4.2.19. **Ежемесячно вносить плату за содержание и техническое обслуживание и коммунальные услуги до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании выставленной квитанции.**.

4.2.20. В течение одного месяца уведомлять Товарищество об изменении количества граждан, проживающих в помещении Собственника о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) жилого помещения Собственника.

4.2.21. При передаче права собственности на квартиру, Собственник обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязанностях по техническому обслуживанию имущества.

4.2.22. Своевременно предоставлять в Товарищество сведения о смене Собственника, с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права и предоставить в Товарищество копию Договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора.

4.2.23. Полностью выполнить обязанности по данному Договору до передачи прав собственности на квартиру.

4.2.24. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

4.3.25. Компенсировать Товариществу и другим Собственникам убытки, понесённые по вине Собственника.

**5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Собственник, самостоятельно (или с привлечением Исполнителя за дополнительную плату), должен выполнить все работы по ремонту, отделке в своей квартире, с целью благоустройства. Обеспечить эксплуатацию инженерных сетей и оборудования, в границах своей эксплуатационной ответственности.

5.2. Собственник имеет право самостоятельно выполнять отдельные виды работ, входящие в обязанности Исполнителя, в соответствии с едиными Правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, по согласованию с Исполнителем. В случае возникновения у Собственника, при производстве самостоятельных работ, необходимости выполнения работ Исполнителем в границах его эксплуатационной ответственности, Собственник оформляет заявку у Исполнителя с указанием вида и сроков проведения работ. Данные работы тарифицируются дополнительно и оплачиваются Собственником на счёт Исполнителя дополнительным платежом, включённым в общую квитанцию на оплату коммунальных услуг.

5.3. Заявки и замечания, касающиеся условий данного Договора, подаются Собственником в письменной форме Председателю правления Товарищества.

**6. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт (техническое обслуживание), прочие услуги, капитальный ремонт многоквартирного дома. Плата за предоставляемые коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

6.1.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказанные в т.ч. и сторонними организациями по договору с Товариществом.

6.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, вывоз мусора.

6.1.3. Прочие услуги (антенна, домофон, консьерж и т.д.).

6.1.4. Капитальный ремонт в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.1.5. Дополнительные сборы на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и/или общего собрания членов Товарищества.

6.2. Размер платы за оказанные Исполнителями услуги, указанные в п.п.6.1.2. настоящего Договора, определяется Постановлением органов власти и управления, путём утверждения соответствующих тарифов.

6.3. Размер платы за оказанные услуги, указанные в п.п.6.1.1. и 6.1.3. настоящего договора определяется размером фактически оказанных услуг, распределённых между всеми собственниками помещений многоквартирного дома, пропорционально их доле в общей площади дома. Тарифы определяются органам управления Товарищества на основе утверждённой Общим Собранием Членов Товарищества сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий период. В случае не утверждения собранием используются тарифы, установленные нормативными актами органов государственной власти для домов.

6.4. Собственник участвует в расходах по техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению общего имущества дома, по капитальному ремонту пропорционально размеру общей

площади квартиры.

6.5. Неиспользование Собственником и/или арендаторами квартир не является основанием не внесения платы за содержание, капитальный, текущий ремонт и коммунальные услуги.

6.6. При предоставлении Исполнителем коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.7. Товарищество информирует Собственника в индивидуальном или коллективном порядке об изменении размера платы за месяц до даты её проведения. С документами, послужившими основанием для изменения платежа, Собственник имеет право ознакомиться, в этот же период, у Председателя Правления, либо в бухгалтерии Товарищества.

6.8. Собственник вносит плату по договору ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истёкшим месяцем, на основании платёжных документов Товарищества, в размере, указанном в платёжном документе «Квитанции». Плата проводится на расчётный счёт Товарищества.

6.9. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных п. 6.8 Договора, Товарищество вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа начиная с 31-го дня после наступления установленного срока оплаты по 90-й день и в размере 1/130 (одной сто тридцатой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации начиная с 91-го дня после наступления установленного срока оплаты. Начисление пени прекращается с даты фактической выплаты задолженности.

6.10 Оплата пеней не освобождает Собственника от исполнения основного обязательства.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Ответственность Товарищества:

7.1.1. Товарищество несёт ответственность за качество предоставляемых услуг, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.2. Товарищество несёт ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу Собственника в полном объёме, определяемом в соответствии с законодательством Российской Федерации в судебном порядке.

7.1.3. Товарищество освобождается от ответственности за нарушение качества предоставляемых услуг, если оно произошло или происходит вследствие некачественного исполнения услуг сторонними организациями, отказ от услуг которых в существующей ситуации невозможен, или непреодолимой силы, если в результате издания акта органа государственной власти или местного самоуправления качественное исполнение обязательства было невозможным.

7.2. Ответственность Собственника:

7.2.1. Собственник несёт ответственность за нарушение п.п.4.2.5. данного Договора, в соответствии с Правилами пожарной безопасности в Российской Федерации.

7.2.2. В случае ненадлежащего исполнения обязательств изложенных в п.п. 4.2.1.-4.2.24. данного Договора, Собственник привлекается к административной и гражданско-правовой ответственности, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2.3. В случае причинения Собственником вреда общему имуществу жилого дома, Собственник возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного имущества.

**8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке, по инициативе Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в случае несоблюдения Товариществом своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 3 (три) месяца;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Товарищества, если не определён его правопреемник.

8.2. Переход помещения к новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.3. После расторжения Договора учётная, расчётная, техническая документация, материальные ценности передаются правопреемнику, а в отсутствии такового - нотариусу на хранение.

9. **Обработка персональных данных**

 9.1. В соответствии со ст. 6 Федерального закона РФ «О персональных данных» от 27.07.2006 года № 152-ФЗ (далее – Закон о персональных данных) в течение срока действия настоящего Договора Товарищество обязуется обрабатывать и хранить персональные данные Собственников, ставшие ему известными в ходе совершения юридических и фактических действий по настоящему Договору, исключительно для целей исполнения Товариществом своих обязательств по настоящему Договору. Под обработкой персональных данных Собственников понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу Оператору (предоставление, доступ), блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

9.2. Товарищество обязуется соблюдать при обработке персональных данных Собственников принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Законом о персональных данных, а также соблюдать конфиденциальность персональных данных Собственников и обеспечивать безопасность персональных данных Собственников.

9.3. Товарищество обязуется принимать предусмотренные ст. 19 Закона о персональных данных необходимые правовые, организационные и технические меры для защиты персональных данных Собственников от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, представления, распространения персональных данных Собственников, а также от иных неправомерных действий в отношении персональных данных Собственников

9.4. Товарищество собирает и обрабатывает только те персональные данные Собственников, которые необходимы для выполнения обязательств Товарищества, предусмотренных настоящим Договором.

9.5. Товарищество имеет право осуществлять передачу персональных данных Собственников третьим лицам, их распространение, предоставление доступа к ним и использование персональных данных для целей исполнения своих обязанностей по Договору.

9.6. При обработке документов на бумажных носителях, содержащих персональные данные Собственников, Товарищество обязано соблюдать требования, закреплённые в Постановлении Правительства РФ «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемых без использования средств автоматизации» от 15.09.2008 года № 687.

9.7. Товарищество обязуется уничтожить персональные данные Собственников в случае достижения цели обработки персональных данных Собственников в срок, не превышающий 30 (тридцати) дней с даты достижения цели обработки персональных данных.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации настоящий договор является публичным.

10.2. Договор заключён на 3 (три) года. В случае если ни одна сторона не заявила о своих намерениях отказаться от договора за 90 дней до срока окончания его действия, он считается пролонгированным на тот же срок.

10.3. Действие договора прекращается при физическом уничтожении или разрушении дома, в случае невозможности его восстановления.

10.4. Договор может быть изменён или расторгнут по согласованию сторон с подписанием протокола, либо по решению суда.

**11. 3АКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

11.2. Споры между сторонами по договору рассматриваются в установленном действующим законодательством порядке, с учётом того, что местом исполнения договора является г.Лыткарино.

11.3. Договор распространяет своё действие на отношения сторон, возникшие с «01» февраля 2017 года.

11.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Собственника, другой — в Товариществе.

Приложения:

1. Приложение №1. Перечень общего имущества многоквартирного дома.

3. Приложение №2. Границы эксплуатационной ответственности.

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Парковая 9»** Юридический адрес: 140081, Россия, г.Лыткарино, ул.Парковая, д.9, помещение V Фактический адрес: 140081, Россия, г. Лыткарино, ул. Парковая, д.9, помещение V. ИНН/КПП 5027242221/ КПП 502701001 Р/счёт 40703810040000001890 в ПАО Сбербанк г. Москва, БИК 044525225 к/c 30101810400000000225 Тел. 8-985-065-48-70. Председатель правления товарищества собственников недвижимости (жилья) «Парковая 9» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Меньшиков В.В. М.П. | **Собственник** ФИО:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт РФ серии \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения\_\_\_\_\_\_\_ зарегистрированный (-ая) по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, который (-ая) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. является собственником помещения, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул.Парковая д.9, квартира \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  Подпись Расшифровка  |

С условиями договора ознакомлены и согласны:

ДАТА: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ПОДПИСЬ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Приложение №1

 к Договору управление многоквартирным домом

от №

Перечень общего имущества в многоквартирном доме

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльцо.
3. Тамбуры.
4. Подъезды.
5. Лестницы.
6. Коридоры.
7. Технические этажи.
8. Лифтовое хозяйство.
9. Чердаки, технические подполье, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
10. Крыши.
11. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
12. Служебные помещения.
13. Кладовые.
14. Подсобные помещения.
15. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
16. Прилегающий земельный участок, в границах кадастрового плана: элементы озеленения и благоустройства, пешеходных дорожек, а также детские игровые площадки.
17. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
18. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Председатель правления

ТСН(ж) «Парковая 9»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Меньшиков В.В.

Собственник

\_\_\_\_\_ \_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 Подпись Расшифровка

Приложение №2

 к Договору управление многоквартирным домом

от №

Границы эксплуатационной ответственности

При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема



1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчётчик СГИ Ду

Товарищество несёт ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (не включая шаровой кран).

При эксплуатации систем отопления.

Схема



1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Теплосчётчик

Товарищество несёт ответственность за надлежащее состояние и работоспособность отопления согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (не включая шаровой кран).

При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



Товарищество несёт ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учёта (пунктирной линии слева).

При эксплуатации сетей канализации.

Границей эксплуатационной ответственности между общем домовым оборудованием и квартирным является: плоскость раструба тройника.

При эксплуатации строительных конструкций.

Границей эксплуатационной ответственности между общим домовым оборудованием и квартирным является: внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель правления товарищества собственников недвижимости (жилья) «Парковая 9» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Меньшиков В.В. М.П. | Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  Подпись Расшифровка  |