**Утвержден:**

Правлением ТСЖ «Енисей – 2005»

от 22.11.2010 г.

**Договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме**

Товарищество собственников жилья “Енисей - 2005”, именуемое в дальнейшем “Товарищество”, в лице Председателя Правления **Коленчук Валерия Александровича**, действующего на основа­нии Устава, с одной стороны, и собственник помещения (жило­го, нежилого) №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество гражданина, представителя юридического лица)

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

(номер свидетельства о государственной регистрации, дата)

проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, именуемый в дальнейшем “Собственник”, за­ключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

1.1.2. Собственник поручает Товариществу от имени Собствен­ника и за его счет совершать следующие юридические действия:

1.1.2.1 представлять законные интересы Собственника в договор­ных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношени­ях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

1.1.2.2 заключать договоры:

* с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг (тепло-водоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора, электроснабжение);
* на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквар­тирном доме;

1.1.2.3 осуществлять контроль и требовать исполнения обяза­тельств по заключенным договорам;

1.1.2.4 осуществлять начисление, сбор и перечисление обязатель­ных платежей Собственника обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим орга­низациям;

1.1.2.5 проводить регистрацию и страхование опасных производ­ственных объектов (газовой котельной, лифтов и т. п.).

1.1.3. Собственник передает Товариществу права по управле­нию, совместному владению и частичному распоряжению об­щим имуществом в многоквартирном доме, а Товарищество принимает на себя данные права.

1.1.4. Товарищество в настоящем договоре представляет ин­тересы членов Товарищества.

1.2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

1.2.1. 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 электроприемники квартир до входных зажимов квартирных счетчиков) в пределах установленных норм.

1.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

1.2.3. 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 (согласно утвержденных Членами Правления планов работ на текущий год).

1.2.3.1. При проведении технических осмотров и обследований:

* устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
* устранение незначительных исправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
* устранение незначительных неисправностей электрических устройств;
* прочистка канализационного лежака;
* проверка исправности канализационных вытяжек;
* проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
* частичный ремонт кровли;
* проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

1.2.3.2. При подготовки дома в осенне-зимний период:

* ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
* укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
* восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвалах и чердачных помещениях;
* ремонт кровли;
* остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
* замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
* установка пружин или доводчиков на входных дверях;
* ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
* ремонт труб наружного водостока;
* устранение причин подтапливания подвальных помещений.

1.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

* уборка в зимний период:
* подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки;
* посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
* подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
* очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
* уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
* уборка в теплый период:
* подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками да 2 см - 1 раз в сутки;
* очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
* промывка урн – 2 раз в месяц;
* уборка газонов - 1 раз в сутки;
* выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
* поливка газонов, зеленых насаждений – по мере необходимости;
* уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
* подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
* стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;
* протирка указателей - 4 раза в год.

1.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

* влажное подметание лестничных площадей и маршей:
* нижних двух этажей - 5 раз в неделю;
* выше второго этажа – 1 раз в неделю;
* влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов 5 раз в неделю;
* мытье лестничных площадей и маршей - 2 раз в месяц;
* влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;
* мытье окон – 2 раза в год;
* влажная протирка дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли со стен и потолков – 1 раза в год;
* влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

1.2.3.5. Обслуживание мусоропроводов:

* профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц;
* мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц;
* удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер – 5 раза в неделю;
* устранение засоров – по мере необходимости.

1.2.3.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком (Приложение № 1).

1.2.3.7. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

1.3. Перечень работ указанных в п.п.1.2., может быть изменен в соответствии с изменением действующего законодательства.

1.4. Перечень коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Товарищество:

1.4.1. Обеспечение Собственника (с привлечением специализированных организаций):

* холодной и горячей водой;
* отоплением;
* отведением сточных вод;
* электричеством;
* вывозом мусора.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований установленных в «Приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам» (Приложение № 2).

1.4.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ:

* замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
* установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
* регулировка смывного бочка с устранением утечки воды;
* устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
* наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;
* ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;
* техническое обслуживание стационарных плит(измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным техническим оборудованием).

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Товарищество вправе:

2.1.1 заключать в соответствии с законодательством до­говор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартир­ном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах Собственника;

2.1.2 определять смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, а также иные расходы, связанные с исполнением данного поручения;

2.1.3 производить расчет коммунальных платежей (Приложение №3), принимать плату за жилищно-комунальные услуги и определять порядок внесения Собственником обяза­тельных платежей и иных взносов (Приложение № 3 а);

2.1.4 устанавливать на основе принятой на год сметы дохо­дов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собст­венности на общее имущество в многоквартирном доме;

2.1.5 осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.6 выполнять работы для Собственника и предостав­лять ему услуги в рамках своей уставной деятельности;

2.1.7 устанавливать охранную сигнализацию на места об­щего пользования (подвал, чердак и др.);

2.1.8 составлять перечень общего имущества (Приложение№4);

2.1.9 приобретать средства пожаротушения за счет член­ских взносов и взносов Собственника;

2.1.10 оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Товарище­ство вправе расходовать сэкономленные средства на возмеще­ние расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и ус­луг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям;

2.1.11 в случае неисполнения Собственником своих обя­занностей по участию в общих расходах Товарищество в судеб­ном порядке вправе требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов;

2.1.12 организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае не соответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

2.1.13 проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

2.2. Товарищество обязано:

2.2.1 исполнять поручения Собственника;

2.2.2 представлять законные интересы Собственника в до­говорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного само­управления, а также в суде;

2.2.3 обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах Собственника договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; контроля исполнения обязательств по заключенным договорам; вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом; планировать объемы работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего иму­щества; устанавливать факты невыполнения работ и неоказа­ния услуг;

2.2.4 принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реали­зацию прав Собственника по владению, пользованию и в уста­новленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

2.2.5 в случае заключения от имени и за счет Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими орга­низациями договорных обязательств;

2.2.6 осуществлять контроль за правильностью начисле­ния Собственнику размеров обя­зательных платежей и контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

2.2.7 осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

2.2.8 устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

2.2.9 устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;

2.2.10 информировать Собственника об исполнении обя­зательств;

2.2.11 осуществлять хранение копий правоустанавливаю­щих документов Собственника на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для его проживания в помещении;

2.2.12 выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий;

2.2.13 созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;

2.2.14 своевременно ставить в известность собственника об изменении тарифов;

2.2.15 осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки (Приложение № 5);

2.2.16 обеспечивать Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб (Приложение № 6);

2.2.17 организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

2.3. Собственник вправе:

2.3.1 самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

2.3.2 присутствовать на общем собрании членов Товари­щества;

2.3.3 получать информацию о деятельности Товарищества и заключенных им договорах;

2.3.4 обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству Российской Федерации и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

2.3.5 осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, проти­вопожарных и иных правил и норм;

2.3.6 осуществлять иные права, не запрещенные законода­тельством Российской Федерации;

2.3.7 пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Красноярска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности;

2.3.8 производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке;

2.3.9 Собственники в праве обращаться с жалобой на действия Товарищества в контролирующие органы (Приложение № 3 а)

2.4. Собственник обязан:

2.4.1 бережно относиться к общему имуществу многоквар­тирного дома, объектам благоустройства придомовой террито­рии и зеленым насаждениям;

2.4.2 поддерживать принадлежащее ему помещение в над­лежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обраще­ния с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Пра­вила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества (Приложение № 7);

2.4.3 использовать принадлежащее ему помещение в соот­ветствии с его целевым назначением;

2.4.4 выполнять требования настоящего договора, реше­ния общего собрания членов Товарищества, правления Товари­щества и Председателя Правления Товарищества;

2.4.5 не нарушать права других собственников;

2.4.6 нести бремя совместного содержания общего имуще­ства в многоквартирном доме;

2.4.7 своевременно оплачивать взносы, налоги и обязатель­ные платежи: плату за жилое помещение и коммунальные услу­ги (до 20-го числа текущего месяца за прошедший месяц);

2.4.8 своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количе­стве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

2.4.9 за свой счет осуществлять содержание и ремонт при­надлежащего ему помещения и находящегося внутри него обо­рудования, не относящегося к общему имуществу;

2.4.10 допускать в помещение должностных лиц Товарище­ства, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установка­ми электро-, тепло-, газо- водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, ос­мотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

2.4.11 участвовать в мероприятиях, проводимых Товари­ществом;

2.4.12 принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

2.4.13 предоставлять Товариществу информацию (контактные телефоны, адреса) о лицах, имеющих доступ в по­мещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

2.4.14 за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуще­ству других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении Собственника;

2.4.15 предоставлять Товариществу сведения об обремене­нии принадлежащего ему помещения;

2.4.16 знакомиться с информацией, вывешиваемой Това­риществом в местах общего пользования (вход в подъезд, при­ лифтовая площадка);

2.4.17 при обнаружении неисправностей в помещении не­медленно принимать возможные меры к их устранению и в не­обходимых случаях сообщать о них Председателю Правления, Управляющему ТСЖ или соответствующую аварийную службу;

2.4.18 соблюдать правила пожарной безопасности (не про­изводить загромождение при квартирных коридоров, прохо­дов, запасных выходов и т. п.);

2.4.19 не производить переоборудование, перепланировку жилых и нежилых помещений без получения соответствующе­го разрешения;

2.4.20 использовать максимально допустимую мощность приборов, оборудования и бытовых машин мощностью до 3 кВт, электропечей до 8,5 кВт.

**3. Ответственность сторон**

3.1. Товарищество несет ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, преду­смотренном действующим законодательством.

3.2. Собственник не отвечают по обязательствам Товари­щества. Товарищество не отвечает по обязательствам Собст­венника, в т. ч. по оплате им обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, со­держанию, текущему и капитальному ремонту общего имуще­ства, а также плате за коммунальные услуги.

**4. Форс-мажор**

4.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично не возможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства;

4.2. Если обстоятельства не преодолимой силы действуют в течение более двух месяцев любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств в по договору, причем не одна из сторон не может требовать от другой возмещение возможных убытков;

4.3. Сторона, оказывающаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обязательств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**5. Срок действия договора**

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

5.2. Настоящий договор действует до момента изменения способа управления многоквартирным домом.

**6. Изменение и досрочное расторжение договора**

6.1. Договор может быть досрочно расторгнут только по соглашению сторон.

6.2. Настоящий договор прекращается в случае прекраще­ния права собственности Собственника на помещение в мно­гоквартирном доме.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме в виде дополнительного со­глашения к договору и являются его неотъемлемой частью.

**7. Разрешение споров**

7.1. Споры между сторонами разрешаются путем перегово­ров или на общем собрании членов Товарищества, а также в су­дебном порядке.

**8. Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ТСЖ «Енисей – 2005»**  Юр. адрес: 660012, г. Красноярск, ул. Судостроительная, д. 125  ОГРН 1052464001556 от 28.01.2005 г.  ИНН 2464059512/КПП 246401001  Банковские реквизиты:  Р/сч 40703810004000000026  В ОАО АКБ «Югра» филиал г. Красноярске  БИК 040407926  К/сч 30101810200000000926  Председатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Коленчук В.А.  **МП** | **Собственник (и) помещения**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |