**Договор №81**

**на оказание услуг между товариществом собственников**

**жилья и собственником жилого помещения.**

**г. Суворов.                              " 1 "января 2013 г.**

Товарищество собственников жилья « Виктория », в лице председателя Правления Костроминой Елены Николаевны , действующего на основании решения Правления (Протокол N 1 от " 18 ноября 2010 г.) и в соответствии с Уставом ТСЖ "Виктория ", именуемое в дальнейшем "ТСЖ" и собственник жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тульская д.7 кв № 1 в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий от своего имени,  именуемый  в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий договор на техническое обслуживание.

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве  собственности  жилым

помещением по адресу: ул. Тульская д.7 кв. 81, находящимся в

многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается своей долей в общем имуществе Собственников в многоквартирном доме.

      Доля Собственника в праве общей собственности на общее  имущество в

многоквартирном  доме  пропорциональна  размеру общей  площади указанного

помещения.

      1.2. ТСЖ - некоммерческая организация, образованная Общим собранием

Собственников многоквартирного дома для выполнения  функций технического обслуживания многоквартирного дома.

      1.3. Исполнители - организации различных  форм собственности, которые на договорной основе с ТСЖ будут выполнять  обязательства  по предоставлению Собственнику услуг по техническому обслуживанию.

      В отношениях с Исполнителями ТСЖ действует от своего  имени. Возложение обязательств на Исполнителей и  иных лиц  не освобождает ТСЖ от ответственности по настоящему договору.

      1.4. Общее имущество в многоквартирном  доме - имущество, принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности. Помещения в данном доме не являются  частями  нежилых помещений  и квартир, а

представляют собой помещения и предназначены для обслуживания более одно-

го помещения в данном доме. В общее имущество входят, в том числе лестничные площадки, лестницы коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы,  в которых имеются  инженерные коммуникации,

технические  подвалы,  крыши,  фасады,  ограждающие  несущие  и ненесущие

конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,  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 указанном земельном участке.

      2. Предмет договора

      2.1. Собственник поручает,  а ТСЖ  обязуется оказывать услуги и выполнять работы по  надлежащему  содержанию  и ремонту  общего имущества в

многоквартирном доме по адресу: ул. Тульская д.7 кв. 1 ,

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении N 1 к настоящему договору.

                          3. Обязанности сторон

      3.1. ТСЖ обязуется:

      3.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации  и настоящим договором:

      - обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего

имущества в многоквартирном доме;

      - обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений  в  много-

квартирном доме  обязанностей  по  содержанию и  ремонту общего имущества

многоквартирного дома в соответствии с их долями  в праве общей собственности 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;

      - принимать меры,  необходимые  для  предотвращения или прекращения

действий третьих лиц,  затрудняющих реализацию прав владения, пользования

и в установленных законодательством пределах - распоряжения собственника-

ми помещений общим имуществом в многоквартирном  доме  или препятствующих

этому;

      - 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;

      - представлять отчет о  финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;

      - вести  реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет

и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

      - созывать и проводить Общие собрания;

      - доводить решения Общих собраний до Собственника.

      3.1.2 . Не позднее  чем за 30 дней  до   введения  новых  тарифов представить Собственнику извещение об изменении тарифов.

      3.1. 3. 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 объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

      3.1.4 . За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора

представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора.

      3.2. ТСЖ имеет право:

      3.2.1 . По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поста-

вив его в известность о дате и времени осмотра.

      3.2. 2 . По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома,  представлять перед  третьими  лицами интересы

Собственника в  судебных  и иных  инстанциях  на  основании  доверенности

Собственника.

      3.2. 3 . Организовывать  и проводить  проверку технического состояния

коммунальных систем в помещениях Собственника.

      3.2. 4 . Осуществлять другие права,  предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома .

      3.3. Собственник обязуется:

      3.3.1. Поддерживать помещение  в надлежащем  состоянии, не допуская

бесхозяйственного обращения с ним,  соблюдать  права  и законные интересы

соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества  собственников  помещений  в многоквартирном  доме и придомовой территории.

      3.3.2. Производить платежи на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно  своей доле общей  собственности на это имущество.

      Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

      3.3.4. Соблюдать  Правила  пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

      3.3. 5.  Предоставить   право ТСЖ представлять интересы Собственников

по предмету заключения договоров с организациями предоставляющими услуги на основаниях, не противоречащих законам Российской Федерации.

      3.3. 6. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Феде-

рации  санитарно-гигиенические,  экологические,  архитектурно – градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

      3.3.7 .  Своевременно представлять ТСЖ сведения:

      - о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и да-

ты вступления нового  Собственника  в свои права  и представить ТСЖ копию

договора купли-продажи  жилого  помещения, и другие документы, подтверждающие смену Собственника .

      3.3.8 . Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСЖ, а также организаций, осуществляющих  жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для  осмотра приборов  учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего  имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

      3.3. 9. Не устанавливать, не подключать и  не использовать электробытовые приборы и машины  мощностью, превышающей технические  возможности

внутридомовой электрической сети,   дополнительные секции  приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без  согласования с ТСЖ. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование,  включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие  технических  паспортов (свидетельств ), не  отвечающие  требованиям  безопасности  эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с ТСЖ.

      3.3.10 . Своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию  Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

      3.3. 11. Не осуществлять переоборудование  внутренних инженерных сетей без согласования с ТСЖ.

      3.3.12 . Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не нарушать пломбировку счетчиков,  не производить изменения их местоположения

в составе инженерных сетей и не  производить их демонтаж без согласования

с ТСЖ.

      3.3.13 . Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

      .

      3.3. 15 . При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.

      3.3. 16 . В случае возникновения необходимости  проведения ТСЖ 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 счет Собственника.

      3.4. Собственник имеет право:

      3.4.1 . 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.

      3.4.2 . Реализовывать иные права,  вытекающие из права собственности

на помещения, предусмотренные действующими  законодательными и иными нормативно- правовыми актами.

      3.4. 3. Контролировать выполнение ТСЖ его обязательств по настоящему

договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

                         4. Платежи по договору

      4.1. Цена договора определяется как сумма платы за  помещение,

содержание и ремонт многоквартирного дома.

      Плата за помещение для Собственника помещенияв многоквартирном доме включает в себя:

      1) плату за содержание и ремонт помещения,  включающую в себя плату

за услуги и работы, по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего

имущества в многоквартирном доме;

      4.2. Размер платы за содержание и  ремонт помещения  определяется в

Соответствии с тарифными ставками, установленными общим собранием членов ТСЖ.

      ТСЖ обязано информировать Собственника об изменении размера платы не

позднее чем за 30 дней до даты представления  платежных  документов, на

основании которых будет вноситься плата.

      4. 3. Собственник вносит плату  на расчетный счет или в кассу ТСЖ не

позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

      4. 4. Плата за помещение вносится на основании платежных документов,  представленных  не позднее  первого  числа месяца, следующего за расчетным.

      4. 5. Неиспользование  Собственником помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

      5. Ответственность сторон

      5.1. ТСЖ несет ответственность за ущерб, причиненный  многоквартирному дому в результате его действий или бездействия.

      5.2. ТСЖ не несет ответственности за все виды  ущерба, возникшие не

по его вине или не по вине его работников.

      5.3. Ответственность по сделкам, совершенным  ТСЖ со сторонними организациями, Собственник  не несет.

      5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором,  последний несет  ответственность  перед ТСЖ и третьими лицами за  все последствия, возникшие  по вине Собственника, в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

      5.6. Собственник несет ответственность за  нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

      5.7. ТСЖ несет ответственность за  организацию  и соответствие пре-

доставляемых услуг  нормативным актам органов местного самоуправления со-

ответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.

      5.8. В случае причинения убытков Собственнику  по вине ТСЖ  послед-

нее несет ответственность в  соответствии с действующим законодательством

Российской Федерации.

      5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного  дома , ТСЖ не несет  ответственности за  качество коммунальных услуг по параметрам,  зависящим  от  технического  состояния

эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию  и текущему

ремонту общего имущества многоквартирного дома.

      5.10. Во всех остальных случаях  нарушения  своих  обязательств  по

настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или не-

надлежащее исполнение  своих  обязательств  в  соответствии с действующим

законодательством Российской Федерации.

                           6. Разрешение споров

      6.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть  из настоящего

договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем  переговоров. В

случае , если стороны не смогут достичь  взаимного  согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

      6.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение  условий настоящего до-

говора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной  регистрации в соответствующем журнале ТСЖ.

                7. Условия и порядок расторжения договора

      7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по обоюдному  согласию

сторон.

      7.2. Настоящий договор может  быть расторгнут  досрочно  в одностороннем порядке в соответствии со  статьями  450-453  Гражданского кодекса

Российской Федерации.

      7.3. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

                 9. Организация  Общего собрания Собственников

      9.1. Решение о проведении Общего  собрания  Собственников помещений

многоквартирного дома принимает ТСЖ.

      9.2. Собственник жилого помещения в многоквартирном  доме предупреждается о проведении очередного  или внеочередного  Общего собрания под роспись или помещением информации на доске объявлений.

      10. Срок действия договора

      10.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской

Федерации настоящий договор является публичным.

      10.2.  Договор заключен на срок: 2 года .

      10.3. При отсутствии заявления  одной из сторон о  прекращении настоящего договора по окончании срока  его действия  настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

                            11. Уведомления

      11.1. Любые уведомления по  настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление.

Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в настоящий договор и

письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств  по настоящему

договору, должны направляться заказной почтой.

                           12. Общие условия

      12.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его

неотъемлемой частью.

      12.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они  совершены в письменной  форме и подписаны

надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

      12.3. ТСЖ не  имеет права передавать исполнение настоящего договора

третьим лицам без письменного согласия на то Собственника или решения Общего собрания Собственников. ТСЖ вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам,  которые  должны  быть  заблаговременно одобрены Общим

собранием Собственников. Вся ответственность по договору с третьими лица-

ми лежит на ТСЖ.

      12.4. Настоящий договор подписан в двух экземплярах на русском языке (по одному экземпляру для каждой стороны), и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения: Приложение N 1 Перечень  услуг и работ, которые предоставляет ТСЖ Собственнику по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2-х листах.

Подписи сторон

Председатель правления Собственник помещения

  ТСЖ «Виктория»

    Костромина Е.Н.    ул.Тульская д.7 кв № 1

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

Подпись Ф.И.О. Подпись Ф.И.О.

**М.П.**





