**Договор**

**на предоставление коммунальных услуг и техническое**

**обслуживание между товариществом собственников жилья и**

**собственником помещения (не являющегося членом ТСЖ)**

**Московская область, Люберецкий район,**

**поселок Октябрьский « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.**

**Товарищество собственников жилья «Солнечная поляна»**, в лице Председателя правления **Плотникова Игоря Юрьевича**, действующего на основании пункта 2 статьи 149 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, Устава ТСЖ и Протокола №1 заседания Правления ТСЖ от "28" февраля 2016 г., именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с одной стороны

и гражданин\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт гражданина РФ серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,выданный\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по месту жительства по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником жилого помещения - квартиры №\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, д.\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий на основании Свидетельства о регистрации права собственности N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г., , заключили настоящий договор на предоставление коммунальных услуг и техническое обслуживание.

**1. Общие положения**

 1.1. Настоящий договор заключен на основании подпункта 2 пункта 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ.

 1.2. Условия настоящего договора утверждены Общим собранием членов ТСЖ жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, д.\_\_\_\_\_.

**2. Определения**

 2.1. Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном законом порядке.

 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.

 Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

 Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

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

 2.2. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещений, не являющихся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты,

лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

 2.3. Доля Собственника помещения в данном доме - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

 2.4. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

 2.5. Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

 2.6. Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и включает:

* уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, мусорокамер, лестничных площадок и лифтов;
* содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
* вывоз и размещение бытовых отходов на городской свалке;
* техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
* содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
* обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

 2.7. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей оборудования, коммуникаций, конструкций и включает:

* текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
* текущий ремонт электротехнического оборудования;
* текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
* текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

**3. Предмет договора**

 3.1. Собственник поручает, а ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, д.\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях. Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадь жилых \_\_\_\_\_\_\_\_ , нежилых помещений\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

 3.2.1. 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 радиоприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

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

 3.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя:

 а) наладку инженерного оборудования;

 б) работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования;

 в) технические осмотры отдельных элементов и помещений дома;

 г) планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей;

 д) подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;

 е) санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

 3.2.4. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

 а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

 б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка 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.);

 в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

 г) прочистка канализационного лежака;

 д) проверка исправности канализационных вытяжек;

 е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

 ж) частичный ремонт кровли;

 з) проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

 3.2.5. Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

 а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

 б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов проверенными контрольно-измерительными приборами;

 в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

 г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

 д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

 е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

 ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

 з) ремонт труб наружного водостока;

 и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

 3.2.6. Санитарное содержание придомовых территорий.

 3.2.7. Санитарное содержание лестничных клеток.

 3.2.8.Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

 3.2.9. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

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

 3.3. ТСЖ обеспечивает бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, отопление и водоотведение).

3.4. Собственник обязуется оплачивать услуги ТСЖ в порядке, установленном настоящим договором.

**4. Обязанности сторон**

 **4.1. ТСЖ обязуется:**

 4.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 10 дней со дня его подписания:

* обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
* 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;
* 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 Собственников 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;
* составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
* вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность;
* созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;

 4.1.2. При проведении услуг по текущему и капитальному ремонту руководствоваться действующими положениями, утвержденными Правительством Российской Федерации и/или правительством соответствующего субъекта Российской Федерации.

 4.1.3. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт и техническое обслуживание многоквартирного дома.

 4.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

 4.1.5. 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 других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

 4.1.6. За 10 (десять) дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора.

 **4.2. ТСЖ имеет право:**

 4.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

 4.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 2(двух) месяцев принять решение об отключении квартиры от подачи электроэнергии/горячего водоснабжения в порядке, установленном действующим законодательством.

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

 4.2.4. На основании решения Общего собрания Собственников сдавать в аренду нежилые, подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома.

 Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели в соответствии с Уставом ТСЖ.

 4.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

 4.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

 4.2.7. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных Правил предоставления коммунальных собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов услуг.

 4.2.8. Организовывать не реже 1 раза в 6 месяцев проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

 4.2.9. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб не реже 1 раза в 6 месяцев.

 4.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления.

 **4.3. Собственник обязуется:**

 4.3.1. 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.

 4.3.2. Принимать участие в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности.

 Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

 4.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

 4.3.4. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных статьей 5 настоящего договора платежей.

 4.3.5. Предоставить право ТСЖ представлять интересы Собственника по предмету договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника во всех организациях.

 4.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

 4.3.7. Своевременно предоставлять ТСЖ сведения:

* о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по настоящему договору.
* о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права и представить ТСЖ копию договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора/нанимателя.

 4.3.8. 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.

 4.3.9. 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.

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

 4.3.11. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСЖ.

 4.3.12. 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.

 4.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

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

 4.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.

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

 4.3.17. Предоставлять ТСЖ в установленные сроки показания приборов учета.

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

 4.3.19. 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.

 **4.4. Собственник имеет право:**

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

 4.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования с соблюдением законодательства Российской Федерации.

 4.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться в ТСЖ с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

 4.4.4. Требовать в соответствии с действующими законодательством перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

 4.4.5. Требовать в установленном порядке от ТСЖ перерасчета платежей за услуги по договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

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

**5. Платежи по договору**

 5.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) [плату](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181820/e07f3a5e4b089705af512b1d4058f49e1857300d/#dst100484) за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

 5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ.

 5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными на соответствующей территории субъекта Российской Федерации. Объем потребляемых услуг рассчитывается на основании показаний приборов учета, а в случаях их отсутствия в порядке предусмотренном Правительством РФ.

 5.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в пунктах 5.2. и 5.3. настоящего договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. ТСЖ обязано информировать Собственника об изменении размера платы не позднее чем за 20 (двадцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

 5.5. Собственник вносит плату на расчетный счет ТСЖ или в кассу ТСЖ не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным.

 5.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за отчетным. Место доставки платежных документов-почтовые ящики.

 5.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением не является основанием для изменения размера платы за коммунальные услуги.

 5.9. При предоставлении 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. Ответственность сторон**

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

 6.2. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

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

 6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед ТСЖ и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и

иных ситуаций.

 6.5. При выявлении ТСЖ факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору ТСЖ после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе производить начисления коммунальных платежей согласно фактически проживающему числу граждан, основываясь на составленном акте.

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

 6.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине ТСЖ последнее несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

 6.8. 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.

 6.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7. Разрешение споров**

 7.1. 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.

 7.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в соответствующем журнале ТСЖ.

 7.3. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены Собственником или членами его семьи, а также жильцом, проживающим в квартире Собственника на законных основаниях, в течение 30 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, ТСЖ не рассматриваются.

**8. Условия и порядок расторжения договора**

 8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

 8.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

 8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

**9. Обстоятельства непреодолимой силы**

 9.1. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по настоящему договору одной из сторон, а именно: пожар, наводнение, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

 9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

 9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.

**10. Срок действия договора**

10.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий договор является публичным.

10.2. Договор действует до даты (включительно) прекращения предоставления коммунальных услуг ТСЖ в случае его ликвидации или до начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией, с которой ТСЖ может быть заключен договор управления многоквартирным домом.

**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 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 утверждены на общем собрании членов ТСЖ, совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих Сторон.

12.3. Отношения, не урегулированные положениями данного Договора, либо в случае если положения Договора не соответствуют действующему законодательству (в силу его изменения) на момент действия договора – регламентируются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") и иными законодательными актами РФ.

 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 к договору:**

1. Копия Свидетельства о праве собственности на помещение.
2. Обязательные сведения, предоставляемые собственником.
3. Смета доходов и расходов, утвержденная на общем собрании членов ТСЖ, действующая на день заключения договора.
4. Информационная таблица с тарифами на коммунальные услуги на день заключения договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **ТСЖ** | **Собственник** |
| ТСЖ «Солнечная Поляна» 140060 Московская область, Люберецкий р-н, | ФИО:Паспорт:Адрес:Дата рождения: |
| г.п.Октябрьский, ул. 60 лет Победы,3(498) 645-01-51 | Контактный телефон: |
| ИНН50271301001 КПП502701001 |  |
| АКБ «Абсолют банк» (ЗАО) г.Москва ОГРН 1075027017966 ОКПО84331185 р/с 40703810022000018707к/с 30101810500000000976 БИК 044525976 |  |

**Председатель правления Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ТСЖ «Солнечная Поляна»**

**И. Ю. Плотников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 2 к Договору**

**на предоставление коммунальных услуг и техническое**

**обслуживание между товариществом собственников жилья и**

**собственником помещения (не являющегося членом ТСЖ)**

**от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.**

Гражданин\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт гражданина РФ серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,выданный\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по месту жительства по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником жилого помещения - квартиры №\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, д.\_\_\_\_\_,

сообщает следующие сведения и подтверждает и актуальность:

|  |  |
| --- | --- |
| Количество проживающих в помещении: |  |
| **Сведения об индивидуальных приборах учета ГВС:** |
| Тип прибора учета |  |
| Дата установки |  |
| Дата опломбирования |  |
| Место установки |  |
| Дата очередной поверки |  |
| **Сведения об индивидуальных приборах учета ХВС:** |
| Тип прибора учета |  |
| Дата установки |  |
| Дата опломбирования |  |
| Место установки |  |
| Дата очередной поверки |  |

**Сведения подтверждаю, Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**