

## ДОГОВОР №

по техническому обслуживанию содержанию общего имущества в многоквартирном доме и коммунальным услугам

г. Пушкино, Московской области

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

**Товарищество собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья Высотка»**, именуемое в дальнейшем ТСН, выбранное общим собранием собственников от 22.06.2017г., в лице **Председателя правления товарищества Архиповой Людмилы Владимировны**, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин(ка) \_\_\_\_\_, являющаяся собственником не жилого помещения общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Пушкино. ул. 50 лет Комсомола д. 49, на основании свидетельства о регистрации права собственности от \_\_\_\_\_, именуемая(ый) в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – договор) о нижеследующем.

:

### 1. Общие положения

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России, Правилами предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее- Правила № 354), иными федеральными законами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления регулирующими порядок оплаты данных услуг по настоящему договору.

### 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору ТСН обязуется оказывать услуги **Собственнику** по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, капитальному ремонту, и коммунальным услугам мест общего пользования (далее- МОП), а также коммунальной услуги- теплоснабжения нежилого помещения, вывоз и утилизация ТБО занимаемого **Собственником** на праве собственности по адресу: Московская область, г. Пушкино, ул. 50-лет Комсомола д. 49, нежилое помещение №\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м.

2.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом нежилого помещения собственника является:

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в нежилое помещение;
- на системах горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в нежилом помещении. При отсутствии вентиля — по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в нежилом помещении;
- на системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.3. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором дополнительных работ и услуг, **Собственники** на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для **Собственника** рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Размер платы на капитальный ремонт утверждается на общем собрании собственников, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других условиях. Оплата дополнительных работ (услуг) производится в порядке, установленном общим собранием собственников.

2.5. ТСН обеспечивает реализацию решений общего собрания **Собственников** указанного многоквартирного дома по вопросам пользования общим имуществом. ТСН вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. ТСН обязан**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом и его эксплуатацию в общих интересах Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, целями и условиями настоящего договора, а также требованиями действующих регламентов, стандартов, правил и норм, иных правовых актов.

3.1.2. Обеспечивать в соответствии с действующим законодательством предоставление в многоквартирном доме коммунальных услуг установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу.

3.1.3. От своего имени по поручению Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, подрядными организациями по капитальному ремонту. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Определять смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт многоквартирного дома, а также иные расходы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, в установленном уставом Товарищества порядке.

3.1.5. Осуществлять сборы платежей за жилищные, коммунальные услуги и капитальный ремонт с Собственников помещений на свой расчетный счет.

3.1.6. Производить расчеты с поставщиками коммунальных, специальных и дополнительных услуг в соответствии с заключенными договорами.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять и локализовывать аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Вести и хранить проектно-техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и работ. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Сообщать Собственнику о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.11. В случае невыполнения услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за указанные услуги, в соответствии с разделом 9 Правил № 354.

3.1.12. Информировать Собственников помещений об установленных тарифах и о порядке оплаты услуг.

3.1.13. Информировать Собственника об изменении размера или порядка оплаты услуг в течение 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов (изменения порядка оплаты), но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.14. Выставлять платежные документы в соответствии с действующими тарифами на услуги. Направлять Собственникам платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.16. Обеспечить по требованию Собственника или лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдачу справок установленного образца, копии финансового лицевого счета, иных документов, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ по ремонту систем общего пользования внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри нежилого помещения.

3.1.18. По требованию Собственника производить сверку оплаты услуг по настоящему договору, обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом начисления установленных федеральным законом или договором (пеней).

3.1.18.1. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, то в письменном виде каждому собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений. В отчете указывается соответствие фактического перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.19. Направлять своих сотрудников для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или имуществу Собственника.

3.1.20. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.21. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений по платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.22. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками и потребителями жилищно-коммунальных услуг при недопоставках и неоплатах услуг.

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.24. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества и капитального ремонта.

3.1.25. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений на использование общего имущества Собственников в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет ТСН, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов должны быть направлены в резервный фонд дома.

3.1.26. В случае принятия решения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с оформленным протоколом решения заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего договора плату Собственника.

3.1.27. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать

производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.28. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества дома путем: заключения в интересах Собственника договора управления многоквартирным домом или договоров о выполнении работ и оказании услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведения указанных работ и оказание услуг силами Товарищества, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

3.1.29. 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;

3.1.30. В случае заключения договоров с подрядными организациями на определенные виды работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, контролировать исполнение этими подрядными организациями договорных обязательств;

### **3.2. Собственник обязан:**

3.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за техническое обслуживание и содержание многоквартирного дома, капитальный ремонт и плату за коммунальные услуги (теплоснабжение и коммунальные услуги мест общего пользования).

3.2.2. При не использовании помещения сообщать **ТСН** свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям **Собственника** при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.2.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов без согласования с **ТСН**.

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не закрывать доступ к инженерным коммуникациям, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

ж) согласовывать с **ТСН** проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке нежилого помещения.

3.2.4. Ежемесячно 10 числа каждого месяца с 9-00 до 12-00 часов обеспечивать доступ представителей **ТСН** в принадлежащее **Собственнику** нежилое помещение для осмотра общедомового технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, осмотра в заранее согласованное с **ТСН** время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.2.5. Производить все расчеты за коммунальные услуги напрямую с ресурсоснабжающей организацией (водоснабжение и водоотведение).

3.2.6. Для точного определения объема и начислений по местам общего пользования по коммунальным услугам, предоставлять в **ТСН** показания индивидуальных приборов учета потребленного объема коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения) до 25 числа расчетного месяца лично, или с использованием средств факсимильной связи, или электронной почтой: [tsn-vysotka@yandex.ru](mailto:tsn-vysotka@yandex.ru)

3.2.7. Обеспечивать доступ представителей Товарищества, работников аварийных служб в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нежилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных/аварийных работ - в заранее согласованное с Товариществом время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

### **3.3. Собственник имеет право:**

3.3.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.

3.3.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.3.3. На снижение платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## **4. Цена Договора, размер платы за техническое обслуживание, порядок ее внесения**

4.1. Стоимость услуг по настоящему договору определяется как сумма платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, за капитальный ремонт и оплаты коммунальных услуг за места общего пользования. Суммы определяются исходя из действующих тарифов и площади помещений Собственника, которая определяет долю Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.2. Плата за управление многоквартирным домом устанавливается общим собранием Собственников.

4.3. Тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с действующим нормативным актом органа местного самоуправления и действует до конца календарного года и изменяется ежегодно в соответствии с действующим законодательством или решением общего собрания Собственников.

4.4. Минимальный размер взноса за капитальный ремонт многоквартирного дома устанавливается Правительством Московской области на каждый очередной год реализации региональной программы. Ставка взноса определяется в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

4.5. В случае принятия решения общим собранием Собственников ТСН производит сбор целевого взноса в резервный фонд, иные целевые взносы.

4.5.1. Положение о резервном фонде принимается общим собранием Собственников.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке и по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Плата по договору вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых ТСН.

4.9. В выставляемом ТСН платежном документе указываются:

4.9.1) наименование, местонахождение, ИНН и платежные реквизиты ТСН в соответствии со статьей 10 настоящего договора;

4.9.2) месяц оказания услуг, срок оплаты по платежному документу;

4.9.3) общая площадь помещения Собственника;

4.9.4) объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов мет общего пользования, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за коммунальные услуги;

4.9.5) размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

4.9.6) размер взноса за капитальный ремонт;

4.9.7) сумма перерасчета за предыдущие периоды;

4.9.8) величина задолженности Собственника по оплате поименованных услуг за предыдущие периоды;

- 4.9.9) пени, начисленные Собственнику по имеющейся задолженности.
- 4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы по договору.
- 4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если неоказание услуг или выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные и коммунальные услуги ТСН применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.
- 4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за услуги по настоящему договору за период действия договора, потребовав от ТСН предоставления ему платежных документов.
- 4.15. Услуги, не предусмотренные настоящим договором, выполняются ТСН за отдельную плату.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц ТСН и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро, тепло, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра общедомового инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед ТСН и третьими лицами (другими Собственниками и членами их семей).

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по договору Собственник обязан уплатить ТСН пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

## 6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае:**

В связи с изменением права собственности на нежилое помещение **Собственник** уведомляет **ТСН** не позднее чем в 10-дневный срок с момента изменения права собственности.

**б)**

6.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между **ТСН** и **Собственником**

6.3. Расторжение Договора не является основанием для **Собственника** в прекращении обязательств по оплате произведенных **ТСН** затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.4. В случае переплаты **Собственником** средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения по пункту 6.1.1. **ТСН** обязан уведомить **Собственника** о сумме переплаты, получить от **Собственника** распоряжение о перечислении излишне полученных им средств на указанный им счет.

6.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 7. Форс-мажор

7.1. **ТСН** не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью «Сторон» Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от «Сторон» обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов «Стороны» Договора, отсутствие на рынке нужных для

исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство «**Стороны**» Договора.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из «**Сторон**» вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из «**Сторон**» не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. «**Сторона**», оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую «**Сторону**» о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 8. Срок действия договора

8.1. Договор заключается на срок 5 лет.

8.2. Началом срока исполнения ТСН своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является 1 июля 2017г.

8.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

8.4. В случае расторжения Договора в установленном законом порядке либо в случае прекращения его действия и отказа собственников выраженного в протоколе общего собрания, проведенного в соответствии с жилищным законодательством, ТСН за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, вновь выбранной Управляющей организации, Товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме на основании письменного заявления.

## 9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются «**Сторонами**» путем переговоров и направлением претензии, которая должна быть рассмотрена «**Стороной**» в течение 10-ти календарных дней. В случае если «**Стороны**» не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из «**Сторон**».

9.2. Настоящий Договор составлен на в двух экземплярах, по одному для каждой из «**Сторон**». Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

## 10. Реквизиты и подписи Сторон

**Товарищество собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья Высотка»**  
Юридический адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. 50 лет Комсомола д. 49 кв. 112.  
эл. почта: [tsn-vysotka@yandex.ru](mailto:tsn-vysotka@yandex.ru)  
ИНН 5038128440, КПП 503801001  
ОРГН1175050006670  
р/с 40703810540000002519 ПАО Сбербанк  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225  
тел.

**Председатель правления товарищества**

\_\_\_\_\_ **Л.В. Архипова**

**Собственник:**  
**Адрес регистрации:** Московская область, г.Пушкино, ул. 50 лет Комсомола д. 49 кв.  
паспортные данные:  
тел. \_\_\_\_\_  
эл. почта.  
доверенное лицо \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_

**Собственник:**

\_\_\_\_\_