**ТИПОВОЙ ДОГОВОР №**

д. Новое Домозерово « » июня 20\_\_г.

**Товарищество собственников жилья «Домозеровское»** именуемое далее «ТСЖ», в лице председателя правления ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующего на основании Устава зарегистрированного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, с одной стороны, **Собственники** жилого многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_расположенного по адресу: д. Н. Домозерово Череповецкого района, в своем лице, действующие от своего имени (от имени собственника) с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома (домов)
и придомовой территории, технической инвентаризации жилых домов, предоставление коммунальных услуг, по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, капитальному ремонту жилого дома, а также решение вопросов пользования общим имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством Товарищества собственников жилья и соответствующие п.2 ч.2, ст. 161 Жилищного кодекса РФ.
2. Настоящий Договор заключен на основании решения правления ТСЖ, указанного в протоколе от 20.06.2011г. № 1.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в
многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениям и гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами.

**2.Предмет договора** 2.1. Собственники поручают, а ТСЖ обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение 1), обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребление. (Приложение 2), в многоквартирном жилом доме по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.2. Перечень и "сроки выполнения работ и услуг что содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, представлен в приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень предоставляемых коммунальных услуг представлен в приложении 2 к настоящему Договору.

**3. Термины, используемые в Договоре** 3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

**Собственник** - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Пользователи** - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей по договору найма жилого помещения, наниматели по договору социального найма жилого помещения, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

**Состав имущества** - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен, данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника** **помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

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

**Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной** **квартире** - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника** **комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме** - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

**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 коммуникаций, оборудования, конструкций.

**4. Права и обязанности сторон**

**4.1. ТСЖ обязано:**

1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.
2. Представлять интересы Собственников и (или) членов ТСЖ по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, а также заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям
3. Вести и хранить техническую документацию (базы данные) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственников знакомить их с условиями совершенных ТСЖ сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.4.Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.5.Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

1. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
2. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг в течение 15 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.
3. Производить начисление платежей, установленных в п. 6.1 Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
4. Обеспечить Собственников и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.10.Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.11.По требованию Собственников и иных Пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.

4.1.12.Представлять Собственникам отчет о выполнении сметы доходов и расходов за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим года. Отчет представляется на общем собрании членов ТСЖ, в письменном виде - по требованию Собственников. Отчет размещается в

данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника** **помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

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

**Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника** **комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме** - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

**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 коммуникаций, оборудования, конструкций.

**5. Цена Договора и порядок расчетов**

5.1. Собственники или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги: - оплата жилого помещения и коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, вывоз мусора);

- содержание и текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

1. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками и нормативами потребления, установленными РЭК по Вологодской области.
2. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников.
3. Собственники вносят плату на расчетный счет или в кассу ТСЖ на основании расчетного документа не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставляемого ТСЖ счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц).

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору ТСЖ производит перерасчет, стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата
в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным ТСЖ счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета.

1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об. оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений ТСЖ о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. 5.9.В случае возникновения необходимости проведения ТСЖ не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Собственники несут ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

1. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества.
2. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.

6.5. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, ТСЖ вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом ТСЖ, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

1. В случае причинения убытков Собственнику по вине ТСЖ, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
2. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед ТСЖ и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
3. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
4. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

**7. Прочие условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**8. Форс-мажор**

1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным 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.
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.

8.3. 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.

**9. Заключительные положения**

1. Договор заключен сроком на 3 года.
2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания. 9.3.Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся путем заключения дополнительных соглашений подписанных обеими сторонами и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. 9.4.Расторжения настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ. 9.5.В случае расторжения Договора ТСЖ за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязано передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы в администрацию муниципального образования Югское или в вновь выбранную управляющую организацию, или руководящему органу объединения , или одному из собственников, указанному в решение общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом. 9.6.При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же. срок и на тех же условиях.

10. Адреса и реквизиты сторон

**Товарищество собственников жилья «Домозеровское»:**

**Собственники:** (список прилагается)

Реквизиты :ТСЖ «Домозеровское» ИНН: 3523026459/КПП:352301001 ОГРН:1083536000998 Р/с:40703810512270000725 г.Вологда ГУ Центрального банка РФ (Банка России) по Вологодской обл. Председатель правления ТСЖ «Домозеровское»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/СедыхН.А./

Юридический адрес:162645 Вологодская обл., Череповецкий р-он, д. Н. Домозерово д.30 Фактический адрес: 162645 Вологодская обл., Череповецкий р-он, д. Н. Домозерово д.30