**ОБРАЗЕЦ**

**Договор
о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником помещения в многоквартирном доме, не являющимся членом товарищества собственников жилья**

|  |  |
| --- | --- |
| г. [**место заключения договора**] | [**дата заключения договора**] |

Товарищество собственников жилья "[**вписать нужное**]", именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления ТСЖ [**Ф. И. О.**], действующего на основании Устава, с одной стороны и

Собственник квартиры N [**вписать нужное**], расположенной по адресу: [**вписать нужное**], [**сведения о собственнике, не являющимся членом ТСЖ**], именуемый(ое) в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", руководствуясь пунктом 2 статьи 138 и пунктом 6 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору ТСЖ оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [**вписать нужное**], а Собственник вносит на расчетный счет ТСЖ плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.2. Плата за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. ТСЖ обязано:

2.1.1. содержать общее имущество в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

2.1.2.производить осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

2.1.3. поддерживать освещение помещений общего пользования;

2.1.4.поддерживать обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования;

2.1.5. производить уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

2.1.6. осуществлять сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

2.1.7. соблюдать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;

2.1.8. осуществлять содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

2.1.9. осуществлять текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

2.2. ТСЖ вправе для выполнения своих обязательств по настоящему договору нанимать по трудовым или гражданско-правовым договорам работников, не являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме.

2.3. Собственник обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги.

**3. Оплата услуг**

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до [**вписать нужное**] числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт дома определяется органами управления ТСЖ на основе утвержденной ими сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Указанный размер платежей должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

**4. Ответственность Сторон**

4.1. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления ТСЖ обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого дома в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491.

**5. Заключительные положения**

5.1. Оказание услуг по настоящему договору подтверждается Актом выполненных работ, подписываемым Сторонами ежемесячно.

5.2. Настоящий договор составлен в двух аутентичных экземплярах по одному для каждой из Сторон.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой его частью, должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

5.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

**6. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник[**вписать нужное**][**вписать нужное**] | ТСЖ[**вписать нужное**][**вписать нужное**] |