

**Договор присоединения
о содержании и ремонте общего имущества
в многоквартирном доме**

г. _____ "___" _____ г.

Товарищество собственников жилья "_____", именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления ТСЖ, действующ__ на основании _____, с одной стороны, и гражданин _____, паспорт _____, являющийся собственником жилого помещения - квартиры N __, находящейся в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, именуем__ в дальнейшем (сведения о собственнике, не являющемся членом ТСЖ) "Собственник", действующ__ на основании Свидетельства о регистрации права собственности N _____ от "___" _____ г., выданного _____ (наименование _____), с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", регистрирующего органа) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____.

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с п. 2 ст. 138 ЖК РФ.

1.3. Настоящий Договор является договором присоединения. Условия настоящего Договора утверждены Правлением ТСЖ и являются одинаковыми для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____.

1.4. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение N 1 к настоящему Договору).

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Собственник поручает, а ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____, а Собственник вносит на расчетный счет ТСЖ плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2. 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.

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

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых ТСЖ, приведен в Приложении N 2 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Общие обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности ТСЖ:

3.2.1. Содержание общего имущества в состоянии, обеспечивающем:

3.2.1.1. Соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

3.2.1.2. Безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

3.2.1.3. Доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом.

3.2.1.4. Соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений, а также иных лиц.

3.2.1.5. 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 гражданам.

3.2.2. Обеспечение осмотра общего имущества, обеспечивающего своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

3.2.3. Обеспечение освещения помещений общего пользования.

3.2.4. Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования.

3.2.5. Обеспечение производства уборки и санитарно-гигиенической очистки помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.2.6. Обеспечение осуществления сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме.

3.2.7. Осуществление содержания и ухода 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.

3.2.8. Осуществление текущего и капитального ремонта, подготовки к сезонной эксплуатации и содержания 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.

3.2.9. За ____ дней до истечения срока действия настоящего Договора предоставлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора.

3.2.10. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством.

3.3. ТСЖ имеет право:

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

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

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

3.3.4. Для выполнения своих обязательств по настоящему Договору нанимать по трудовым или гражданско-правовым договорам работников, не являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме.

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

3.4. Собственник обязуется:

3.4.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги.

3.4.2. 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.

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

3.4.4. Предоставить право ТСЖ представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора, не нарушающее имущественных интересов Собственника, во всех организациях.

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

3.4.6. Своевременно предоставлять ТСЖ сведения 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.

3.4.7. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСЖ для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.4.8. Своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Требовать в установленном порядке от ТСЖ перерасчета платежей за услуги по настоящему Договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг), установленным в Приложении N 2 к настоящему Договору.

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

4. Финансовые условия и порядок расчетов

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до ____ числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца.

4.2. 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.

4.3. 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.

5. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

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

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

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

5.5. 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.

5.6. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более _____ месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.7. 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.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, разрешаются путем переговоров.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

7.2. Настоящий Договор заключен на срок _____.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

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

7.5. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

7.6. 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.

8. Заключительные положения

8.1. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

8.2. 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.

8.3. 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 лицами лежит на ТСЖ.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.5. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Реквизиты и подписи Сторон

ТСЖ	Собственник
_____	_____
_____	_____
_____ / _____	_____ / _____
М.П.	