

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**о содержании и ремонте общего имущества**  
**с собственником, не являющимся членом ТСН**

г. Одинцово

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

**Товарищество собственников недвижимости "Родники"**, именуемое в дальнейшем **"ТСН"** или **"Товарищество"**, в лице Председателя правления ТСН Саввина Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника)

являющ(ий/ая)ся собственником жилого помещения коттеджа/таунхауса (квартиры), расположенного по адресу:

Московская обл., г. Одинцово, ул. Говорова, \_\_\_\_\_,  
(дом, корпус, квартира)

именуем(ый/ая) в дальнейшем **"Собственник"**, с другой стороны, а вместе именуемые **"Стороны"**, руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Товарищество собственников недвижимости «Родники» (ТСН)** - объединение собственников жилых домов блокированной застройки (таунхаусов) и коттеджей, расположенных по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, дома 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 73а, 75, 77, 79, 81, 89(корп.1-6), 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, микрорайон 5 «Б» (далее – жилые дома), для совместного управления общим имуществом, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом, находящимся в общем пользовании собственников жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей содержания указанных домов и общей территории жилого комплекса и на совместное использование общего имущества.

**1.2. Жилой комплекс (ЖК)** - это массив жилых домов, построенных в рамках общего генерального плана, объединённых единой, специально спланированной территорией, имеющих общую инженерную инфраструктуру, единую службу управления и обслуживания и образующих единую территориально-пространственную целостность, расположен по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, микрорайон 5 «Б», дома 5-115 (нечетные номера).

**1.3. Жилые дома блокированной застройки** - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков (таунхаусов), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном приквартирном земельном участке.

**1.4. Общее имущество** - для целей настоящего Договора под общим имуществом понимается имущество общего пользования, а именно: проезды, тротуары, инженерные сети и коммуникации, спортивные и детские площадки и иное имущество, которым в той или иной мере пользуются собственники, и которое предназначено для обслуживания более одного жилого дома. Состав общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**1.5. Сети инженерно-технического обеспечения** (инженерные сети, системы или коммуникации) - совокупность сооружений и коммуникаций, непосредственно

используемых в процессе газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения, обслуживающие более одного жилого дома.

**1.6. Обслуживание** - совершение ТСН, либо уполномоченным им Исполнителем, действий направленных на содержание и ремонт общего имущества, техническое обслуживание инженерных сетей и территории, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан на огороженной территории жилого комплекса, мероприятий связанных с выполнением предмета настоящего Договора, в том числе заключение договоров, ведение учетной документации, начисление, сбор и перерасчет платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также предоставление иных, необходимых собственникам услуг.

**1.7. Техническое обслуживание инженерных сетей и территории** - комплекс работ и услуг, обеспечивающих нормальное функционирование территории и инженерных систем в течение установленного срока службы, с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов, контроль за состоянием, поддержанием в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, уборка и благоустройство общей территории. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

**1.8. Исполнитель** - эксплуатационная организация осуществляющая содержание и ремонт общего имущества, техническое обслуживание инженерной инфраструктуры, благоустройства, придомовой территории и имущества, находящегося в общем пользовании лиц проживающих в индивидуальных жилых домах (коттеджах) и в жилых домах блокированной застройки (таунхаусах), расположенных в огороженном жилом комплексе мкр. 5 «Б» г. Одинцово, ул. Говорова, дома № 13-115, (нечетная сторона), с которой ТСН заключило соответствующий Договор. В случае отсутствия указанного договора функции исполнителя осуществляет ТСН.

**1.9. Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Настоящий Договор заключен в целях надлежащего содержания и ремонта общего имущества (имущества общего пользования), технического обслуживания инженерных сетей и огороженной территории, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан на территории жилого комплекса.

**2.2.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых домов. Форма договора утверждена на общем собрании (Протокол № 1 от 07.02.2018г.)

**2.3.** Собственник поручает, а ТСН принимает на себя обязательства по оказанию комплекса работ и услуг, обеспечивающих необходимые условия надлежащего содержания и эксплуатации общего имущества (имущества общего пользования), контроль за состоянием, поддержанием в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем до границ эксплуатационной ответственности, предназначенных для надлежащей жизнедеятельности жилого дома расположенного по адресу: Московская область, город Одинцово, ул. Говорова, дом \_\_, квартира \_\_, общей площадью \_\_ кв.м, в т.ч. по благоустройству общей территории, по предоставлению коммунальных услуг и услуг охраны территории. Собственник обязуется оплатить полученные по настоящему договору услуги, в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора.

**2.4.** В предмет договора также входит техническое обслуживание низковольтных кабельных линий (абонентских линий от ВРУ до таунхаусов и коттеджей) и газопровода от цокольного ввода до вводного крана жилого помещения.

**2.5.** Предоставляемые Собственнику услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилых домов оказываются в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение № 2 к настоящему Договору).

## **2.6. ТСН по поручению Собственника принимает на себя следующие обязательства:**

- 2.6.1. Оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно либо путем заключения от своего имени договоров с подрядными организациями, на содержание и ремонт общего имущества, по техническому обслуживанию инженерных систем электроснабжения, уличного освещения, газоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, ливневой и телефонной канализации, в интересах Собственника, для обеспечения качественного функционирования жилого имущества Собственника. Объем инженерных систем указан в Приложении № 1 к настоящему Договору).
- 2.6.2. Предоставлять коммунальные услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных норм и правил.
- 2.6.3. Выполнять работы по благоустройству и содержанию в чистоте (санитарной очистке) дорог, тротуаров, пешеходных зон, газонов, пруда, детских и спортивных площадок, мест отдыха, мест для сбора крупногабаритного мусора, иных мест общего пользования в огороженном жилом комплексе микрорайона 5 «Б», г. Одинцово ул. Говорова дома № 5-115.
- 2.6.4. Организовать выполнение работ по сбору и вывозу твердых бытовых отходов.
- 2.6.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание;
- 2.6.6. Техническое обслуживание инженерных систем (холодного водоснабжения, водоотведения и электрических сетей) осуществляется в соответствии с Актами разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Приложение № 3, 4 к настоящему Договору.
- 2.6.7. Осуществлять расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника;
- 2.6.8. Осуществлять начисление и расчет стоимости коммунальных услуг, осуществлять сбор и перерасчет платежей Собственнику за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, с учетом норм действующего законодательства.
- 2.6.9. Осуществлять планирование необходимых расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилых домов;
- 2.6.10. Представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, надзорных и иных органах, а также в судах, арбитражных судах по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;
- 2.6.11. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;
- 2.6.12. Осуществлять установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями, осуществлять участие в составлении соответствующих актов;
- 2.6.13. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника, в том числе на действия (бездействия) подрядчиков, ресурсоснабжающих и иных организаций;
- 2.6.14. Выдача собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 2.6.15. Осуществление ведения учета регистрации граждан по месту жительства, месту временного пребывания;
- 2.6.16. Выполнение платных заявок по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри жилых домов по утвержденным расценкам;
- 2.6.17. Управление общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах собственников жилых домов, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 2.6.18. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершать другие действия, направленные на надлежащее содержание общего имущества собственников жилых домов.

**2.7.** В перечень предоставляемых Собственнику коммунальных услуг входит круглосуточное обеспечение жилого помещения Собственника услугой холодного водоснабжения и водоотведения надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединительной сети в жилое помещение, в случае отсутствия у Собственника прямого договора с ресурсоснабжающей организацией;

**2.8.** Услуги, предусмотренные предметом настоящего Договора (пунктами 2.1 - 2.6 Договора), ТСН оказывает самостоятельно либо путем привлечения эксплуатационной организации - Исполнителя.

**2.9.** Размер обязательных платежей и взносов Собственника не может превышать размер членских взносов Товарищества, установленных общим собранием членов ТСН.

**2.10.** При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, и иными положениями законодательства РФ, нормативными и правовыми актами.

### **3. ГРАНИЦЫ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**3.1. Границей балансовой принадлежности между общим имуществом, имуществом РСО и личным имуществом собственников жилых домов является:**

**а). территориально:** исполнитель отвечает за содержание мест общего пользования, а собственники отвечают за содержание собственных жилых домов, огороженных приквартирных земельных участков и земельных участков, находящихся в частой собственности. Исполнитель не несет ответственности за содержание мест общего пользования, к которым собственником незаконно был ограничен доступ (самозахват общего имущества);

**б). на сетях электроснабжения:** входные наконечники квартирных автоматических выключателей в ВРУ (ГРЩ) абонентской низковольтной кабельной линии, находящейся в личной собственности собственников жилых домов (Акт разграничения – Приложение № 4;

**в). на сетях газоснабжения:** до врезки в цокольный ввод домов (квартиру) со стороны потребителей (собственников)

**3.2. Внешней границей эксплуатационной ответственности Исполнителя по инженерным сетям:**

**а). электроснабжения** - является контактное соединение наконечников кабельных линий от РУ-0,4 кВ РТП-51070, ТП-510543, ТП-515058 и контактов коммутационных аппаратов в ВРУ или ГРЩ, Приложение № 4 к Договору;

**б). наружного освещения** - является контактное соединение наконечников кабельных линий от РУ-0,4 кВ РТП-51070, ТП-510543, ТП-515058 и контактов коммутационных аппаратов шкафов управления уличным освещением;

**в). ливневой канализации** - до первого колодца в существующей городской ливневой канализации вдоль ул. Говорова у дома 87;

**г). телефонная канализация** - колодец телефонной канализации К1806 у дома № 83 по ул. Говорова;

**д). водоснабжения** (внутриквартальных и централизованных) между ОАО «Одинцовский Водоканал» и Исполнителем является:

- место врезки в колодце ВК-1А, расположенном по адресу: г. Одинцово, угол жилого многоквартирного дома № 83, по ул. Говорова;

- место врезки в колодце ВК-24, расположенном по адресу: г. Одинцово, угол жилого многоквартирного дома № 85, по ул. Говорова;

- место врезки в колодце ВК-3, у угла дома № 115 по ул. Говорова (Акт разграничения - Приложение № 3 к Договору).

**е). водоотведения** (внутриквартальных и централизованных) между Исполнителем и

ОАО «Одинцовский Водоканал» является: - канализационный колодец КК-7, расположенный в полотне дороги улицы Говорова напротив жилого многоквартирного дома № 85 (Приложение № 3);

**ж). газоснабжения** - место врезки в цокольный ввод дома (квартиры).

### **3.3. Внутренней границей эксплуатационной ответственности Исполнителя по инженерным сетям является:**

**а). электроснабжения** - входные наконечники абонентской кабельной линии квартирного (внутридомового) автомата;

**б). наружного освещения** - опоры освещения с осветительной арматурой;

**в). ливневой канализации** - решетки ливнеприемных колодцев;

**г). телефонная канализация** - соединительная шина монтажного щитка на фасаде дома или в канализационном колодце у дома;

**д). водоснабжения** - до отсекающей арматуры (первый вентиль), расположенной в помещении (жилом доме, квартире) со стороны подачи ресурса;

**е). водоотведения** - по внешней стене жилого дома;

**ж). газоснабжение** – до первого крана в помещение со стороны подачи ресурса.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Товарищество вправе:**

4.1.1. Заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор о содержании и ремонте общего имущества жилых домов в управлении им, договоры о предоставлении коммунальных ресурсов и прочие договоры в интересах Собственника.

4.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.3. Определять смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества, затраты на дополнительные работы, а также иные расходы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, в установленном уставом Товарищества порядке.

4.1.4. Устанавливать на основе, утвержденных на общем собрании членов Товарищества сметы доходов и расходов или плана работ (план работ утверждается в случае оказания услуг эксплуатационной организацией) размеры платежей для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество жилых домов.

4.1.5. Определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов Собственника.

4.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор эксплуатационной, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

4.1.7. Требовать от Собственника помещения внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

4.1.8. Выполнять работы для Собственника и предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности.

4.1.9. Составлять перечень общего имущества для утверждения на общем собрании собственников.

4.1.10. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

4.1.11. Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае: возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или инженерных сетях, по которым осуществляется водоснабжение, водоотведение, электроснабжение; возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- 4.1.12. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по участию в общих расходах ТСН в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также в случаях, установленных федеральными законами – уплаты неустоек (штрафов, пеней), самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;
- 4.1.13. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг.

#### **4.2. Товарищество обязано:**

- 4.2.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества жилых домов путем заключения договора о выполнении работ и оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества или проведения указанных работ и оказания услуг силами Товарищества, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на объекты общего имущества, планирование объемов работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.
- 4.2.2. Информировать Собственника о заключении договоров с эксплуатационной, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями. По требованию Собственника знакомить его с указанными договорами.
- 4.2.3. Представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с эксплуатационной, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления.
- 4.2.4. В случае заключения договоров с подрядными организациями на определенные виды работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества контролировать исполнение данными организациями договорных обязательств.
- 4.2.5. Информировать по требованию Собственника о порядке начисления ему обязательных платежей.
- 4.2.6. Осуществлять контроль за правильностью начисления Собственнику размеров обязательных платежей.
- 4.2.7. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.
- 4.2.8. Выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий.

#### **4.3. Собственник имеет право:**

- 4.3.1. На получение своевременных и качественных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества предусмотренных настоящим Договором;
- 4.3.2. Самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования;
- 4.3.3. Получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающие параметрам качества и надежности;
- 4.3.4. Пользоваться общим имуществом жилых домов;
- 4.3.5. Присутствовать на общих собраниях членов Товарищества.
- 4.3.6. Получать информацию о деятельности Товарищества и о заключенных им договорах.
- 4.3.7. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.
- 4.3.8. Обжаловать в суд решения общего собрания членов Товарищества или решения правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

- 4.3.9. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.
- 4.3.10. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **4.4. Собственник обязан:**

- 4.4.1. Бережно относиться к общему имуществу жилых домов, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.
- 4.4.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила проживания на территории жилого комплекса, Положение об охране территории жилого комплекса.
- 4.4.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением, соблюдать санитарно-технические, санитарно-гигиенические требования, требования пожарной безопасности и иные законные требования при эксплуатации помещений;
- 4.4.4. Выполнять условия настоящего договора, решения общего собрания Собственников жилых домов, решения общего собрания членов ТСН.
- 4.4.5. Знакомиться с информацией, вывешиваемой ТСН в местах общего пользования на информационном стенде и на сайте <http://tsn-rodniki.ru>.
- 4.4.6. Не нарушать права других собственников.
- 4.4.7. Нести бремя совместного содержания общего имущества.
- 4.4.8. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества жилых домов соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения соответствующей платы.
- 4.4.9. Своевременно оплачивать обязательные платежи за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и охранные услуги, ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов направляемых ежемесячно через почтовый ящик Собственника.
- 4.4.10. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им эксплуатационную организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на период временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.
- 4.4.11. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.
- 4.4.12. Предоставлять ежемесячно показания индивидуальных приборов учета, для определения объемов потребления коммунальных услуг в помещении, в ТСН или уполномоченной им организации, поставщику ресурса при наличии прямого договора с РСО, для расчета коммунальных платежей. На платежном документе указаны все способы для передачи показаний.
- 4.4.13. Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, эксплуатирующей организации, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, газо-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 4.4.14. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.
- 4.4.15. За свой счет устранять нанесенный Собственником ущерб имуществу других собственников жилых домов, а также лицами, проживающими в помещениях собственников.
- 4.4.16. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя или Товарищества.

- 4.4.17. Соблюдать правила пожарной безопасности (в т.ч. не производить загромождения проходов, проездов и т.п.).
- 4.4.18. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети, ограничивающей качество оказания услуг другим пользователям;
- 4.4.19. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- 4.4.20. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем или ТСН работ и услуг, не установленных настоящим Договором, эти работы и услуги оплачиваются собственником дополнительно, если они непосредственно связаны с ликвидацией последствий аварий, актов вандализма, порчи общего имущества, наступивших по вине Собственника жилого дома.
- 4.4.21. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащего на праве собственности помещения в установленном законодательством РФ и иными нормативно-правовыми актами порядке.

## **5. УСЛУГИ ПО ОХРАНЕ ТЕРРИТОРИИ**

- 5.1.** По поручению Собственника, ТСН либо Исполнитель заключает договор с частным охранным предприятием, для обеспечения:
- 5.1.1. Контрольно-пропускного режима на территорию жилого комплекса в мкр. 5 «Б» г. Одинцово, с целью ограничения и контроля въезда посторонних лиц.
- 5.1.2. Патрулирования территории жилого комплекса.
- 5.1.3. Взаимодействия с территориальными органами полиции и противопожарной службой.
- 5.2.** Охрана личного имущества Собственника не входит в предмет данного договора.
- 5.3.** Размер стоимости услуг за охрану рассчитывается исходя из стоимости договора с частным охранным предприятием, затрат необходимых для оказания охранных услуг и площади индивидуального жилого дома/квартиры Собственника. Стоимость утверждается решением общего собрания членов Товарищества.
- 5.4.** Дополнительные услуги и/или расходы по охране, в том числе по установке технических средств охраны, согласовываются Сторонами на основании решений принятых общим собранием членов ТСН.

## **6. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

- 6.1.** Плата за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества, в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников и охранным услугам (Приложение № 2 к настоящему Договору).
- 6.2.** Размер платы определяется Товариществом в порядке, установленном Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату охранных услуг.
- 6.3.** ТСН или уполномоченный им Исполнитель собирает плату непосредственно с Собственника жилого дома за:
- содержание и текущий ремонт общего имущества;
  - охранные услуги;
  - коммунальные услуги (холодное водоснабжение и водоотведение), в случае отсутствия у Собственника прямого договора с ресурсоснабжающей организацией.
- 6.4.** Расчетный период для оплаты услуг устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей - до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (ст. 155 ЖК РФ).

- 6.5.** Оплата осуществляется путем внесения платежей Собственником на расчетный счет ТСН или Исполнителя, либо наличным расчетом в кассу Исполнителя, в соответствии с выставляемыми платежными документами.
- 6.6.** Плата за предоставленные коммунальные услуги меняется в случае изменения тарифов ресурсоснабжающих организаций и нормативов потребления, в соответствии с действующим законодательством.
- 6.7.** Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.
- 6.8.** Стороны, в случае необходимости, могут отдельными приложениями к настоящему Договору устанавливать стоимость за отдельные виды работ и услуг, оказываемых Собственнику дополнительно.
- 6.9.** По соглашению Сторон фактом оказания услуг Собственнику является функционирование инженерных систем, надлежащее содержание придомовой территории жилого комплекса. Составление актов выполненных работ (оказанных услуг) или иных документов, не требуется.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 7.1.** ТСН несет ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 7.2.** Собственник несет ответственность по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 7.3.** Несвоевременное или неполное внесение Собственником оплаты за услуги влечет за собой уплату пени в размере предусмотренном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ. Взимание пени не производится, если Собственник документально подтвердил, что в расчетный период им были приняты все меры к погашению задолженности по оплате услуг, но по независящим от него причинам оплата не была произведена своевременно.
- 7.4.** Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 8.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 3 (Трех) лет.
- 8.2.** По окончании срока действия договора, если ни одна из Сторон в срок не менее чем за 30 дней до окончания срока не заявит о своем намерении отказаться от договора, он считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, без заключения об этом отдельного соглашения. Количество пролонгаций при этом не ограничено
- 8.3.** Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.
- 8.4.** Настоящий договор прекращается в случае:
- 8.4.1. Прекращения права собственности Собственника на жилое помещение;
- 8.4.2. Ликвидации Товарищества.
- 8.5.** Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 9.1.** Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 9.2.** Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке, по месту нахождения недвижимого имущества Собственника, содержание которого является предметом настоящего Договора.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**10.1.** Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**10.2.** Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**10.3.** К настоящему Договору прилагается:

10.3.1. Приложение № 1 – Состав общего имущества собственников жилых домов;

10.3.2. Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников жилых домов;

10.3.3. Приложение № 3 – Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности внутридомовых, внутриквартальных и централизованных систем водоснабжения и водоотведения;

10.3.4. Приложение № 4 – Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности электроустановок до 1000В;

10.3.5. Приложение № 5 – Копия документа подтверждающего право собственности на жилое помещение.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Собственник:**

Адрес: \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_,

выдан: \_\_\_\_\_.

Дата выдачи \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Эл.почта:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

**Товарищество собственников  
недвижимости:**

**ТСН «Родники»**

ИНН/КПП 5032290277/503201001

ОГРН 1175024027870

Юридический адрес: 143005, г. Одинцово,  
Московская обл., ул. Говорова, д. 83, пом. 2

Эл.адрес: TSNRodniki@gmail.com

Сайт: tsn-rodniki.ru

**Председатель ТСН «Родники»**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

**Состав общего имущества (имущества общего пользования)  
и обслуживаемого личного имущества**

собственников таунхаусов (квартир) и коттеджей, расположенных в жилом комплексе по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул. Говорова, дома № 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 73а, 81, 89 корпуса (1, 2, 3, 4, 5, 6), 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115

№ п/п	Наименование	Единица изм.	Кол-во	Примечание
1.	Вводное распределительное устройство (ВРУ)	шт.	31	общее имущество собственников
2.	Низковольтные кабельные линии (абонентские линии от ВРУ до таунхаусов и коттеджей)	пог.м	13432	личная собственность в объеме проекта
3.	Внутриквартальная система водоснабжения (водопровод)	пог.м	6366	общее имущество собственников
4.	Колодец водопроводный (в том числе пожарные гидранты)	шт.	85	общее имущество собственников
5.	Внутриквартальная система канализации	пог.м	5048	общее имущество собственников
6.	Колодец канализационный	шт.	235	общее имущество собственников
7.	Ливневая канализация, в т.ч. лоток	пог.м	759	общее имущество собственников
8.	Колодцы и решетки ливнеприемные	шт.	31	общее имущество собственников
9.	Сети уличного (наружного) освещение	пог.м	2849	общее имущество собственников
10.	Светильники и столбы наружного освещения	шт.	99	общее имущество собственников
11.	Телефонная канализация, сети связи	пог.м	3283	общее имущество собственников
12.	Колодец телефонной канализации	шт.	66	общее имущество собственников
13.	Газопровод от цокольного ввода до вводного крана жилого помещения (226 стояков) (работа по договору с ГУП МО «Мособлгаз» «ОдинцовоМежрайгаз»)	пог.м	311,4	личная собственность в объеме проекта
14.	Внутриквартальные проезды	кв.м	23279	общее имущество собственников
15.	Тротуары	кв.м	5016	общее имущество собственников
16.	Газоны	кв.м	11992	общее имущество собственников
17.	Пруд	кв.м	1440	общее имущество собственников
18.	Детские площадки	кв.м	2256	общее имущество собственников
19.	Оборудование детских площадок	шт.	51	общее имущество собственников
20.	Спортивные площадки	кв.м	600	общее имущество собственников
21.	Оборудование спортивной площадки	шт.	1	общее имущество собственников
22.	Повысительная насосная станция	шт.	1	общее имущество собственников
23.	Внешнее ограждение (забор металлический)	пог.м	1690	общее имущество собственников
24.	Оборудование для осуществления охранных услуг: посты охраны на КПП № 1, 2, 3; слагбаумы; система видеонаблюдения (видеокамеры - 7 шт., регистратор – 2 шт. и монитор - 2 шт.)			на балансе ООО «Микрорайон-Сервис»



<ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт горловин колодцев;</li> <li>- окраска люков колодцев;</li> <li>- <b>трубопроводов канализации - 5048 пог.м, колодцев 235 шт. включает в себя:</b></li> <li>- обходы и технические осмотры канализационных сетей;</li> <li>- устранение засоров;</li> <li>- профилактическая промывка участков канализации;</li> <li>- ремонт лотков канализационных колодцев;</li> <li>- ремонт горловин канализационных колодцев;</li> <li>- окраска люков колодцев;</li> <li>- <b>трубопроводы ливневой канализации - 759 пог.м, ливнеприёмные колодцы - 31 шт. включает в себя:</b></li> <li>- обходы и технические осмотры ливневой канализации;</li> <li>- устранение засоров;</li> <li>- профилактическая промывка участков ливневой канализации;</li> <li>- ремонт горловин приемных решеток;</li> <li>- окраска приемных решеток;</li> </ul> <p><b>2.2. Содержание и ремонт сетей электроснабжения кабельные линии 0,4кВ - 13432 пог.м, ВРУ, ГРЩ – 31 шт. включает в себя:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обходы и технические осмотры электрических сетей;</li> <li>- проведение технического обслуживания ВРУ и ГРЩ;</li> <li>- окраска шкафов ВРУ и ГРЩ;</li> <li>- замена автоматических выключателей в ВРУ и ГРЩ;</li> <li>- замена вводных рубильников в ВРУ и ГРЩ;</li> </ul> <p><b>2.3. Содержание и ремонт сетей газоснабжения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- трубопроводов газоснабжения от цокольного ввода до вводного крана жилого помещения (227 стояков, 312,4 м), по договору с ГУП МО «Мособлгаз» «Одинцово-межрайгаз».</li> </ul> <p><b>2.4. Содержание и ремонт сетей связи 3283 пог.м, колодцев 66 шт.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт горловин колодцев;</li> <li>- покраска крышек люков;</li> </ul> <p><b>2.5. Содержание аварийно-диспетчерской службы для своевременного реагирования на заявки жителей.</b></p>	
<p><b>3. Наружное освещение мест общего пользования:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- уличное освещение - <b>2849 пог.м;</b></li> <li>- ремонт фонарей и прожекторов - <b>99 светильников;</b></li> <li>- замена ламп, пусковых реле;</li> <li>- покраска столбов освещения;</li> <li>- оплата электроэнергии потребленной на уличное освещение.</li> </ul>	0,88
<p><b>4. Проведение противопожарных мероприятий:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- содержание табличек указывающих места нахождения пожарных гидрантов;</li> <li>- испытания на водоотдачу наружного противопожарного водопровода;</li> <li>- поддержание запасов средств пожаротушения (огнетушителей, пожарных рукавов).</li> </ul>	0,20
<p><b>5. Сбор и организация вывоза мусора:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- организация сбора и вывоза ТБО, ТКО (за исключением строительного мусора), вывоз листвы и скошенной травы с территорий общего пользования (по договору с подрядной лицензированной организацией);</li> <li>- уборка контейнерной площадки;</li> <li>- установка и замена мусорных контейнеров 120 л.;</li> <li>- очистка, промывка и дезинфекция мусорных контейнеров 120 л.</li> </ul>	3,36
<p><b>6. Услуги СЭС:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дератизация территории общего пользования (по договору с ФГУП «Московский областной центр дезинфекции»).</li> </ul>	0,16

<p><b>7. Управление домами, административно-хозяйственные расходы, в т.ч.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- затраты на оплату труда административно-управленческого и общехозяйственного персонала (ведение баз данных, формирование начислений за ЖКУ, печать и доставка платежных документов, прием платежей (бескомиссионное кассовое обслуживание), сбор и обработка показаний приборов учета, предоставление данных о начислениях в службу соц. защиты, выдача информации и справок собственникам, работа с дебиторами, формирование долговой квитанции, ведение досудебной работы, подготовка документов к судебным процессам, услуги паспортного стола);</li> <li>- обязательные налоги и отчисления;</li> <li>- арендная плата за офисное помещение;</li> <li>- расходы по оплате услуг связи (почта, телефон, интернет);</li> <li>- информационные услуги, программное обеспечение;</li> <li>- оплата услуг банка;</li> <li>- расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, бланков учета, отчетности и других документов;</li> <li>- расходы на обучение сотрудников;</li> <li>- судебные расходы и судебные издержки;</li> </ul> <p>Организация системы видеонаблюдения и ее техническое содержание.</p>	7,77
<p><b>Итого:</b></p>	<b>37,33</b>
<p><b>Охрана территории жилого комплекса частным охранным предприятием:</b> контрольно-пропускной режим и патрулирование жилого комплекса</p>	<b>5,15</b>

**ТСН «Родники»**

**Собственник**

**Председатель ТСН «Родники»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Саввин

\_\_\_\_\_ /