**ДОГОВОР № ТОС/1-6-**

**управления Экспериментальным жилым комплексом "ЭДЕМ"**

**деревня Гаврилково Красногорского района** "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года **Московской области**

Товарищество собственников жилья "Экспериментальный жилой комплекс "Эдем", именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Управляющего директора ТСЖ "Эдем" Козлачкова Игоря Анатольевича, действующего на основании доверенности № 01/2015 от 1 января 2015 года, с одной стороны и

именуемый(ая) в дальнейшем Домовладелец, имеющий в собственности/владении помещение в ЭЖК "ЭДЕМ", расположенное по адресу: квартал I, дом 6, кв. , именуемое далее Помещение, действующий от своего имени, с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

Управляющая организация принимает на себя обязательства по обеспечению Помещения коммунальными услугами (электроснабжением, холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, отоплением), по вывозу твердых бытовых отходов, а также по содержанию и ремонту общего имущества, переданного в управление. Состав общего имущества, переданного в управление, приведен в приложении № 1 к настоящему Договору.

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1. Управляющая организация обязуется:**

2.1.1. Обеспечить подачу в Помещение электрической энергии, холодной и горячей воды, отопления надлежащего качества и в объемах, необходимых Домовладельцу. Управляющая организация несет ответственность за предоставление указанных коммунальных услуг в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации и выделенной электрической мощности, определенных в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.1.2. Обеспечить бесперебойное отведение бытовых стоков из Помещения в пределах границ эксплуатационной ответственности, определенных в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.1.3. Обеспечить освещение территории ЭЖК "ЭДЕМ" в темное время суток посредством сети уличного освещения.

2.1.4. Осуществлять санитарную убору улично-дорожной сети ЭЖК "ЭДЕМ" в соответствии с периодичностью выполнения работ по санитарной уборке улично дорожной сети ЭЖК "ЭДЕМ", определенной в приложении № 3 к настоящему Договору.

2.1.5. Обеспечить ежедневный сбор и вывоз твердых бытовых отходов из общего контейнера для твердых бытовых отходов ЭЖК "ЭДЕМ".

2.1.6. Самостоятельно или с привлечением иных лиц обеспечить выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, переданного в управление, в соответствии с требованиями нормативных актов. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в приложении № 4 к настоящему Договору.

2.1.7. Вести и хранить техническую документацию на общее имущество, переданное в управление.

2.1.8. По требованию Домовладельца знакомить его с условиями договоров, заключенных Управляющей организацией с третьими лицами во исполнение условий настоящего Договора.

2.1.9. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание Помещения и общего имущества, переданного в управление, в соответствии с перечнем работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, определенным в приложении № 5 к настоящему Договору.

2.1.10. Осуществлять рассмотрение жалоб и предложений Домовладельца, касающихся исполнения настоящего Договора, в течение десяти дней с момента их поступления, и принимать по результатам их рассмотрения соответствующие меры.

2.1.11. Уведомлять Домовладельца об ограничении и/или приостановлении предоставления коммунальных услуг заблаговременно в соответствии с требованиями нормативных актов.

2.1.12. Информировать Домовладельца в письменной форме об изменении тарифов на коммунальные услуги, регулируемых в соответствии с законодательством органами государственной власти (органами местного самоуправления), путем размещения величины указанных тарифов в соответствии с нормативными актами, а также на сайте [www.edem-city.ru](http://www.edem-city.ru).

2.1.13. Принимать предусмотренные настоящим Договором платежи в наличной и безналичной форме.

2.1.14. Своевременно осуществлять перечисление собранных с Домовладельца платежей за коммунальные ресурсы (электроэнергию, холодную воду, водоотведение, природный газ) ресурсоснабжающим организациям в соответствии с условиями заключенных с ними договоров.

2.1.15. Обеспечить Домовладельца информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы ЭЖК "ЭДЕМ" путем размещения ее в помещении Управляющей организации, а также на сайте [www.edem-city.ru](http://www.edem-city.ru).

2.1.16. Выдавать Домовладельцу по его требованию, но не чаще одного раза в месяц справки об отсутствии задолженности по настоящему Договору, а в случае наличия такой задолженности – справки о наличии задолженности.

2.1.17. Обеспечивать уход за зелеными насаждениями, высаженными на землях общественного назначения ЭЖК "ЭДЕМ".

2.1.18. Обеспечивать охрану общего имущества, переданного в управление, и пропускной режим на территории ЭЖК "ЭДЕМ", а также содействовать обеспечению охраны общественного порядка на территории ЭЖК "ЭДЕМ".

2.1.19. В срок до 30 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Домовладельцу отчет о своей деятельности путем размещения его в соответствии с нормативными актами, а также на сайте [www.edem-city.ru](http://www.edem-city.ru).

2.1.20. В срок до 30 апреля, 31 июля и 31 октября каждого календарного года представлять Домовладельцу отчеты о величинах фактических доходов и расходов, полученных (осуществленных) при исполнении настоящего Договора в течение соответствующего квартала, путем размещения их на сайте [www.edem-city.ru](http://www.edem-city.ru).

2.1.21. Обеспечивать ведение регистрационного учета граждан по месту жительства (месту пребывания) в ЭЖК "ЭДЕМ" в соответствии с требованиями нормативных актов.

2.1.22. Обеспечивать соблюдение Правил проживания в ЭЖК "ЭДЕМ", утвержденных общим собранием собственников помещений в ЭЖК "ЭДЕМ" или членов ТСЖ «Эдем».

2.1.23. Обеспечивать использование слаботочной канализации ЭЖК "ЭДЕМ" для организации оказания Домовладельцу услуг связи лицами, имеющими лицензии на осуществление данных видов деятельности.

2.1.24. Выполнять иные обязанности, предусмотренные нормативными актами.

**2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, в том числе привлекать для исполнения этих обязательств третьих лиц.

1. Требовать допуска в заранее согласованное с Домовладельцем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
2. Требовать от Домовладельца полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в Помещение представителей Управляющей организации.
3. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Домовладельцем Управляющей организации сведений о показаниях приборов учета, предназначенных для определения количества потребленных в Помещении электроэнергии, холодной и горячей воды (далее – Приборы учета) путем посещения помещений, в которых установлены Приборы учета, а также проверку состояния Приборов учета.
4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном нормативными актами, предоставление Домовладельцу коммунальных услуг.
5. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в Помещении, в случае если Помещение не оборудовано Приборами учета или при неисправности Приборов учета, и составлять акт об установлении количества таких граждан.
6. В случае обнаружения признаков хищения электроэнергии, холодной или горячей воды путем пользования ими помимо Приборов учета или при неисправных Приборах учета передавать материалы в орган, полномочный возбуждать уголовное дело, для принятия соответствующего решения.
7. Взыскивать с Домовладельца в соответствии с законодательством задолженность по настоящему Договору, а также предусмотренные настоящим Договором и нормативными актами санкции (пени, штрафы).
8. Осуществлять обработку персональных данных Домовладельца, а также всех иных проживающих в Помещении лиц, в соответствии с нормативными актами.
9. Выдавать Домовладельцу предписания об устранении нарушений требований нормативных актов и/или условий настоящего Договора.
10. Пользоваться иными правами, предусмотренными нормативными актами.

**2.3. Домовладелец обязуется:**

1. Полностью и своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, переданного в управление.
2. Полностью и своевременно вносить плату за коммунальные услуги в соответствии с нормативными актами и условиями настоящего Договора.
3. За свой счет осуществлять содержание и ремонт Приборов учета, использовать электрическую энергию, холодную и горячую воду только при наличии исправных Приборов учета.
4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации посредством телефонов аварийно-диспетчерской службы ЭЖК "ЭДЕМ" об обнаружении неисправности Приборов учета, нести расходы по ремонту или замене Приборов учета.
5. Ежемесячно в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим, предоставлять Управляющей организации сведения о количестве потребленных электрической энергии, холодной и горячей воды, определенном по показаниям Приборов учета.
6. Обеспечивать проведение поверок Приборов учета в сроки, установленные технической документацией на такие приборы, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.
7. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
8. Допускать представителей Управляющей организации в Помещение для снятия показаний Приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Домовладельцем Управляющей организации сведений о показаниях Приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.
9. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома и к общему имуществу ЭЖК «ЭДЕМ», обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправностей, пожара, аварий или нанесения ущерба общему имуществу или угрозы нанесения такого ущерба немедленно информировать о наличии таких фактов Управляющую организацию посредством телефонов аварийно-диспетчерской службы ЭЖК "ЭДЕМ".
10. Соблюдать чистоту и порядок в помещениях общего пользования многоквартирного дома и на территориях общего пользования (улично-дорожной сети, землях общественного назначения) ЭЖК "ЭДЕМ".
11. Складывать твердые бытовые отходы в общий контейнер для твердых бытовых отходов ЭЖК "ЭДЕМ".
12. Не допускать сбрасывания в хозяйственно-бытовую и дождевую канализацию предметов и веществ, которые могут способствовать засорению данных канализационных систем.
13. Соблюдать правила пожарной безопасности.
14. Соблюдать правила проживания в ЭЖК "ЭДЕМ", утвержденные общим собранием собственников помещений в ЭЖК "ЭДЕМ" и/или членов ТСЖ «Эдем».
15. Устранять указанные в предписаниях Управляющей организации нарушения требований нормативных актов и/или условий настоящего Договора в установленные в таких предписаниях сроки.
16. Уплачивать взносы на капитальный ремонт Дома в порядке и на условиях, определенных нормативными актами и/или решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
17. Соблюдать правила пользования лифтом. В целях сохранности лифта стороны пришли к соглашению о том, что его эксплуатация до завершения отделочных работ в более чем 90% от общего количества квартир в подъезде, в котором расположено Помещение, осуществляться не будет. При этом техническое обслуживание лифтового хозяйства, включая пробные пуски, будет осуществляться в полном объеме.
18. Выполнять иные обязанности, предусмотренные нормативными актами и/или решениями общего собрания собственников помещений в ЭЖК "ЭДЕМ" и/или членов ТСЖ «Эдем» и/или собственников помещений в многоквартирном доме.

**2.4. Домовладелец имеет право:**

2.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

2.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Домовладельцу к уплате размера платы за коммунальные услуги, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Домовладельца за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Домовладельцу неустоек (штрафов, пеней).

2.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

2.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Домовладельцу в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать в установленных нормативными актами случаях и порядке изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Домовладельца в Помещении.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Домовладельца вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=698161F3911A9C0E9CE3936943E18A111CEA05C682CFC7AD683106D955E35AA13E6CF685EF9AD84DzDvFP) Российской Федерации.

2.4.7. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в Помещение для проведения проверок состояния Приборов учета, достоверности предоставленных Домовладельцем сведений о показаниях Приборов учета, снятия показаний Приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в нормативных актах.

2.4.8. На обеспечение содержания и ремонта общего имущества, переданного в управление, в соответствии с требованиями нормативных актов, а также на охрану этого имущества.

2.4.9. На благоустройство территории ЭЖК "ЭДЕМ".

2.4.10. Получать от Управляющей организации информацию, связанною с исполнением условий настоящего Договора, в том числе отчеты в соответствии с п. 2.1.19., 2.1.20. настоящего Договора, а также иную информацию в соответствии с нормативными актами.

2.4.11. Пользоваться иными правами, предусмотренными нормативными актами.

**2.5. Домовладелец не вправе:**

2.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), единовременная мощность подключения которых превышает предел, указанный в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

2.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

2.5.4. Самовольно нарушать пломбы на Приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать Приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу Приборов учета.

2.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в Помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

2.5.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход Приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.5.7. Производить без предварительно полученного в установленном порядке разрешения реконструкцию, перепланировку, переустройство Помещения, в том числе производить остекление балконов или демонтировать остекление лоджий.

2.5.7. Размещать на фасаде многоквартирного дома любые предметы и устройства, в том числе антенны для приема теле-, радиосигнала.

2.5.8. Размещать на фасаде многоквартирного дома оборудование для кондиционирования воздуха (за исключением специально отведенных для этого мест).

2.5.9. Размещать на фасаде многоквартирного дома объявления (за исключением объявлений о продаже или сдаче в аренду Помещения, на котором размещено такое объявление).

2.5.10. Размещать в помещениях общего пользования многоквартирного дома, включая межквартирные холлы, имущество, бытовые отходы, строительные материалы; загромождать пожарные проходы.

2.5.11. Устанавливать запирающие устройства на дверях в помещениях общего пользования многоквартирного дома, за исключением запирающих и/или переговорных устройств на входных дверях подъездов.

2.5.12. Разводить огонь на балконах и/или лоджиях.

2.5.13. Выбрасывать бытовые отходы, строительные мусор и материалы, любые предметы через окна или с балконов и лоджий,

2.5.14. Складировать на балконах и лоджиях бытовой и строительный мусор и материалы.

**3. Платежи по Договору**

3.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, переданного в управление, устанавливается общим собранием собственников помещений в ЭЖК "ЭДЕМ" или общим собранием членов ТСЖ "Эдем" в соответствии с жилищным законодательством, а также общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством. Плата за содержание и ремонт общего имущества уплачивается исходя из размера общей площади Помещения, определяемой на основании документов технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Для целей настоящего Договора общая площадь Помещения включает в себя площадь самого Помещения, а также часть площади переданных в управление по настоящему Договору общих помещений в многоквартирном доме (лестничных маршей и площадок, подъездов), определяемую пропорционально общей площади самого Помещения. До дня вступления в силу принятых в соответствии с жилищным законодательством решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и об установлении размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме стороны пришли к соглашению о внесении Домовладельцем платы за содержание и ремонт общего имущества, переданного в управление, в размере 45 руб. за 1 кв.м. площади Помещения в месяц, а также взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере 7 руб. 80 коп. за 1 кв.м. площади Помещения в месяц в 2015 году, а в последующие годы – не ниже размера, установленного нормативными актами.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) рассчитывается на основании тарифов, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

3.3. Оплата предусмотренных настоящим Договором платежей производится Домовладельцем ежемесячно в наличном или безналичном в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

**4. Порядок изменения настоящего Договора и урегулирование споров**

4.1. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен соглашением Сторон, составленным в письменной форме.

4.2. Настоящий Договор подлежит изменению в случае принятия закона или другого нормативного акта, которые устанавливают обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

4.3. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным использованием досудебного претензионного порядка урегулирования.

4.4. Сторона, полагающая, что другой стороной предусмотренные настоящим Договором обязательства исполняются ненадлежащим образом, обязана направить этой другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований или предложений либо предписание, содержащее описание выявленного нарушения и срок его устранения. Претензия или предписание направляются по адресу, указанному в настоящем Договоре, или вручаются под расписку соответствующей стороне или ее законному/уполномоченному представителю. Претензия или предписание, направленные заказным почтовым отправлением по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются врученными надлежащим образом на шестой день со дня отправления. Сторона, которой вручена претензия, обязана дать на нее письменный ответ с изложением своих возражений относительно существа претензии в течение десяти дней со дня ее получения. Сторона, которой вручено предписание, обязана исполнить содержащиеся в нем требования в установленный в нем срок или представить по нему возражения в письменной форме в течение десяти дней со дня его получения.

4.5. В случае, если предусмотренный п. 4.4. настоящего Договора досудебный порядок урегулирования спора к разрешению разногласий не привел, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Возникающие в связи с исполнением настоящего Договора споры между Управляющей организацией и Домовладельцем - физическим лицом передаются на рассмотрение в Красногорский городской суд Московской области, между Управляющей организацией и Домовладельцем – юридическим лицом или физическим лицом, зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя и использующим Помещение для ведения предпринимательской деятельности – в Арбитражный суд Московской области.

**5. Ответственность сторон**

5.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг.

5.2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Домовладельца, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

5.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или ее действия (бездействие), включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

5.4. За нарушение каждого из условий, предусмотренных пунктом 2.5. (за исключением подпунктов 2.5.1., 2.5.2., 2.5.4., 2.5.6., 2.5.12., 2.5.13.) настоящего Договора, Домовладелец несет ответственность в виде штрафа в размере одной тысячи руб. за каждый день, в течение которого длилось соответствующее нарушение, начиная со дня истечения срока, указанного в выданном Управляющей организацией предписании об устранении нарушения, и до дня устранения такого нарушения.

5.5. За нарушение условий, предусмотренных подпунктами 2.5.1, 2.5.2, 2.5.4, 2.5.6, 2.5.12., 2.5.13. настоящего Договора, Домовладелец несет ответственность в виде штрафа в размере десяти тысяч руб. за каждое из нарушений.

5.6. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения предусмотренных настоящим Договором платежей Домовладелец несет ответственность в виде пени в размере, определенном в соответствии с нормативными актами.

**6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств**

6.1. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

6.2. Домовладелец, полагающий, что Управляющая организация исполняет предусмотренные настоящим Договором обязательства ненадлежащим образом, вправе направить Управляющей организации заявление, жалобу или претензию и получить ответ на свое обращение в порядке, которые предусмотрены настоящим Договором.

6.3. Домовладелец вправе получать информацию о состоянии расчетов между Управляющей организацией и третьими лицами по договорам, заключенным между Управляющей организацией и третьими лицами во исполнение настоящего Договора.

6.4. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств общее собрание собственников помещений в ЭЖК "ЭДЕМ" вправе выбрать иной способ управления ЭЖК "ЭДЕМ" в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации. Помимо этого, члены ТСЖ "Эдем" вправе переизбрать исполнительный орган ТСЖ "Эдем" (Правление ТСЖ "Эдем") в соответствии с жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также Уставом ТСЖ "Эдем".

**7. Заключительные положения**

7.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок, вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7.2. В день подписания настоящего Договора Домовладелец на основании пункта 4.9. договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома обязуется оплатить Управляющей организации расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и техническим обслуживанием Помещения, за 6 месяцев вперед (аванс) в размере, определенном в соответствии со статьей 3 настоящего Договора. При этом уплаченная Домовладельцем в соответствии с настоящим пунктом сумма аванса подлежит зачету в счет его обязанностей по оплате содержания и ремонта общего имущества, переданного в управление, по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также по оплате иных платежей, установленных решениями общего собрания собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» или общим собранием членов ТСЖ «Эдем», со дня передачи застройщиком многоквартирного дома, в котором расположено Помещение, в эксплуатацию ТСЖ «Эдем», но не позднее 1 июля 2015 года.

7.3. Домовладелец обязан сохранять в течение трех лет платежные документы, подтверждающие внесение платежей по настоящему Договору, и предоставлять указанные документы Управляющей организации по ее требованию.

**8. Перечень приложений к Договору**

8.1. Приложение № 1: Состав общего имущества, находящегося по адресу: Московская область, Красногорский район, деревня Гаврилково, в отношении которого осуществляется управление.

8.2. Приложение № 2: Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и пределы выделенной электрической мощности на помещения в ЭЖК "ЭДЕМ".

8.3. Приложение № 3: Периодичность выполнения работ по санитарной уборке улично- дорожной сети и уходу за зелеными насаждениями, высаженными на землях общественного назначения ЭЖК "ЭДЕМ".

8.4. Приложение № 4: Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества, переданного в управление.

8.5. Приложение № 5: Перечень работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию помещений в ЭЖК "ЭДЕМ".

**9. Реквизиты Сторон**

**Управляющая организация:**

Товарищество собственников жилья "Экспериментальный жилой комплекс "Эдем" (ТСЖ "Эдем"), ОГРН: 1095024000488, ИНН: 5024101984, КПП: 502401001; юридический адрес: 143402, Московская область, г. Красногорск, ул. Жуковского, д. 6; почтовый адрес: 143441, Московская область, Красногорский район, д. Гаврилково, ЭЖК "ЭДЕМ", квартал XVIII, д. 8, помещение 1; тел. + 7 901 513 04 00, +7 495 662 11 88, e-mail: [tszh\_edem@mail.ru](mailto:tszh_edem@mail.ru), расчетный счет № 40703810800630000107 в ОАО «Московский кредитный банк» корсчет № 30101810300000000659 БИК 044585659

**Домовладелец:  
Ф.И.О.**  **дата рождения**  **место рождения г.**  **паспорт**  № **выдан**

**адрес регистрации по месту жительства:**

**тел.**

**e-mail**

**Skype\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющий директор ТСЖ "Эдем"**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.А.Козлачков** | **Домовладелец**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**приложение № 1**

**Состав общего имущества ЭЖК "ЭДЕМ", находящегося по адресу: Московская область, Красногорский район, деревня Гаврилково, в отношении которого осуществляется управление**

1. Хозбытовая канализация К1-10002,5 пм.
2. Дождевая канализация К2-3433,4 пм.
3. Хозпитьевой и пожарный водопровод В1-11317 пм.
4. Телефонная канализация-9139 пм.
5. Трансформаторная подстанция ТП-1-24,6 кв.м.
6. Трансформаторная подстанция ТП-2-20,9 кв.м.
7. Трансформаторная подстанция ТП-3-20,9 кв.м.
8. Трансформаторная подстанция ТП-4-24,6 кв.м.
9. Трансформаторная подстанция ТП-5-24,6 кв.м.
10. Распределительная трансформаторная подстанция РТП-100-137,8 кв.м.
11. Распределительные сети 10 кВт-2907 пм.
12. Распределительные сети 0,4 кВт-5039 пм.
13. Магистральный подземный газопровод-7306 пм.
14. Уличное освещение-9633 пм.
15. Магистральные сети 0,4 кВт-8615 пм.
16. Газорегуляторный пункт блочный № 1 (ГРПБ №1)-10,6 кв.м.
17. Газорегуляторный пункт блочный № 2 (ГРПБ №2)-10,6 кв.м.
18. Газорегуляторный пункт блочный № 3 (ГРПБ №3)-10,6 кв.м.
19. Канализационная насосная станция-8 кв.м.
20. Очистные сооружения поверхностных сточных вод (9 секций).
21. Шкаф распределительный понижающий (ШРП)-10,6 кв.м.
22. Напорная канализация К1Н-1891 пм.
23. Хозпитьевой и пожарный водопровод В1-1809,5 пм.
24. Электрозащита от коррозии водопровода на трассе от Митино до ЭЖК "ЭДЕМ"-447 пм,
25. Подземная кабельная линия от ПС "Куркино" № 837 до РТП-100-4770 пм.
26. Кабельная линия от ТП-135 до ТП-1-594,7 пм.
27. Улично-дорожная сеть и внутриквартальные дороги.
28. Бульвар.
29. Ограждение территории ЭЖК "ЭДЕМ" (забор).
30. Детские игровые площадки в кварталах I, VII, XX, XXVII.
31. Спортивные площадки в кварталах IV, V, VI, XX.
32. Зеленые насаждения (деревья, кустарники, газоны, клумбы), высаженные на землях общественного назначения ЭЖК "ЭДЕМ".
33. Лестничные марши и площадки, межквартирные холлы, подъезды многоквартирного дома (в части уборки).
34. Лифтовое оборудование многоквартирного дома.

**приложение № 2**

**Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и пределы выделенной электрической мощности на помещения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование** | **Характеристика** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1. | Пределы выделенной электрической мощности | 6 кВт |
| 2. | Электроснабжение | Включая отключающий автомат в электрощите перед Помещением |
| 3. | Холодное водоснабжение | До запорной арматуры внутри Помещения |
| 4. | Горячее водоснабжение | До запорной арматуры внутри Помещения |
|  | Отопление | До запорной арматуры внутри Помещения |
| 4. | Ливневая канализация | В целом на территории ЭЖК "ЭДЕМ" |
| 5. | Хозяйственно-бытовая канализация | До отвода от межквартирного вертикального стояка канализационной сети к сантехоборудованию Помещения |
| 6. | Уличное освещение | В целом на территории ЭЖК "ЭДЕМ" |

**приложение № 3**

**Периодичность выполнения работ по уборке улично-дорожной сети\* и уходу за зелеными насаждениями, высаженными на землях общественного назначения ЭЖК "ЭДЕМ"**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид работ** | **Периодичность выполнения работ** |
| **1. Холодный сезон** (октябрь-март) |  |
| 1.1. Подметание свежевыпавшего  снега глубиной до 5 см (механизированное) | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| 1.2. Сдвигание свежевыпавшего  снега глубиной более 5 см (механизированное) | 2 раза в сутки во время снегопада |
| 1.3. Очистка от снега тротуаров и мест выезда с частных земельных участков на улично-дорожную сеть (ручная) | Не реже одного раза в трое суток |
| 1.4. Вывоз снега | Не реже одного раза в неделю |
| 1.5. Посыпка улично-дорожной сети противогололёдными материалами (только естественного происхождения) | 1 раз в сутки во время гололеда |
| 1.6. Очистка территории от наледи и  льда | 1 раз в 3 суток во время гололёда |
| 1.7. Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в 2 суток |
| 1.8. Уборка контейнерной площадки | 1 раз в сутки |
| 1.9. Вывоз твердых бытовых отходов из общего контейнера | 1 раз в сутки |
| 1.10. Сбор твердых бытовых отходов из придомовых контейнеров | 1 раз в сутки |
| 1.11. Очистка урн, расположенных на землях общественного назначения | 1 раз в сутки |
| 1.12. Протирка указателей кварталов | 1 раз в сезон |
| **2. Тёплый сезон** (апрель-сентябрь) |  |
| 2.1 . Подметание улично-дорожной сети в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см | 1 раз в 2 суток |
| 2.2. Уборка газонов, клумб | 1 раз в неделю |
| 2.3. Выкашивание газонов | 1 раз в месяц в период с мая по сентябрь включительно |
| 2.4. Поливка газонов, клумб, деревьев, кустарников (в случае отсутствия осадков на протяжении 5 дней и более) | 1 раз в 2 суток |
| 2.5. Уборка контейнерной площадки | 1 раз в сутки |
| 2.6. Вывоз твердых бытовых отходов из общего контейнера | 1 раз в сутки |
| 2.7. Сбор твердых бытовых отходов из придомовых контейнеров | 1 раз в сутки |
| 2.8. Очистка урн, расположенных на землях общественного назначения | 1 раз в сутки |
| 2.9. Полив улично-дорожной сети | 1 раз в 2 суток при отсутствии осадков |
| 2.10. Протирка указателей кварталов | 1 раз в сезон |
| 2.11. Окраска опор уличного освещения | 1 раз в 2 года |

\*Улично-дорожная сеть для целей настоящего приложения включает в себя все дороги, проезды и тротуары на территории ЭЖК "ЭДЕМ", а также дорогу от ЭЖК "ЭДЕМ" до перекрестка с дорогой «Новогорск-Гаврилково»

**приложение № 4**

**Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества, переданного в управление**

**1. Электрическое хозяйство**

**1.1.** Содержание и ремонт магистральных и распределительных электрических сетей 0,4-10 киловольт (кВ), в том числе:

1.1.1 Обеспечение оперативного переключения сетей 10 кВ в случае наступления аварийной ситуации или проведение планово-предупредительных ремонтов на трансформаторных подстанциях (ТП1, ТП2, ТП3, ТП4, РТП100).

1.1.2. Технические мероприятия на распределительных сетях с целью равномерного распределения электрических мощностей.

1.1.3. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и ремонту магистральных и распределительных электрических сетей.

**1.2.** Содержание и ремонт распределительных щитов ЩК и ВРЩ, в том числе:

1.2.1 Визуальный осмотр, включая проверку целостности приборов и пломб, выявление несанкционированных подключений.

1.2.2. Очистка от грязи и пыли.

1.2.3. Покраска мест, подвергшихся механическому воздействию.

1.2.4. Замена автоматов при обнаружении неразмыкания контактов или обугливания контактов.

1.2.5. Проверка влагозащищенности корпусов.

1.2.6. Проверка запорных механизмов.

1.2.7. Замена плавких вставок и держателей плавких вставок.

1.2.8. Замена запорных механизмов при невозможности ремонта.

1.2.9. Замена защитных плексигласовых щитков шинной группы при нарушении целостности.

1.2.10. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и ремонту ЩК и ВРЩ.

**1.3.** Содержание и ремонт трансформаторных подстанций ТП1, ТП2, ТП3, ТП4 и распределительной трансформаторной подстанции РТП-100, в том числе:

1.3.1. Восстановительный ремонт ТП-3 путем замены комплектного распределительного устройства типа RM6.

1.3.2. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и ремонту ТП и РТП.

1.3.3. Снятие показаний приборов учета потребления электроэнергии.

**1.4.**  Содержание и ремонт уличного освещения, в том числе:

1.4.1. Проверка работоспособности контакторных станций, магнитных пускателей, систем автоматического регулирования времени включения и отключения освещения.

1.4.2. Замена плавких вставок ламп, конденсаторных боксов для автоматов 2-х полюсных запускающих устройств, автоматов, ремонт опор освещения с использованием автовышек.

1.4.3. Восстановительный ремонт кабельных сетей освещения с привлечением электроизмерительной лаборатории, производством земляных работ, с установкой соединительных муфт на кабелях.

1.4.4. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и ремонту системы уличного освещения.

**Водопроводно-канализационное хозяйство**

**2.1.** Содержание и ремонт хозпитьевого водопровода, сетей хозбытовой канализации и дождевой канализации, в том числе:

2.1.1. Подготовка дождевой канализации к приему сточных вод в весенне-летний период.

2.1.2. Очистка ливнеприемных решеток, замена вышедших из строя ливнеприемных решеток.

2.1.3. Установка временных хомутов, частичная аварийная замена трубопроводов в случае невозможности устранения дефекта иными способами;

2.1.4. Ремонт водозапорной арматуры, шаровых кранов, гидромуфт, водяных задвижек или их замена.

2.1.5. Устранение течей в трубопроводах, приборах и арматуре.

2.1.6. Устранение засоров в хозбытовой и ливневой канализации.

2.1.7. Опресовка магистрального хозпитьевого водопровода В1.

2.1.8. Прочистка и промывка канализационных колодцев и лотков.

2.1.9. Ревизия крепления канализационных магистральных и вводных труб.

2.1.10. Замена прокладок и ревизий.

2.1.11. Поддержание в работоспособном состоянии водомерной камеры в XXVI квартале.

2.1.12. Снятие показаний приборов учета потребленной воды.

2.1.13. Организация материально технического резерва.

2.1.14. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и ремонту хозпитьевого водопровода, сетей хозбытовой канализации и дождевой канализации.

**2.2.** Содержание и ремонт канализационно-насосной станции (КНС), в том числе:

2.2.1. Ежедневная очистка приемных решеток в приемной камере канализационной насосной станции

2.2.2. Подготовка КНС к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.2.3. Организация материально-технического резерва.

2.2.4. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и ремонту КНС.

**2.3.** Содержание и ремонт очистных сооружений поверхностных вод, в том числе:

2.3.1. Содержание резервуара-отстойника сточных вод.

2.3.2. Поддержание в работоспособном состоянии механизмов, обеспечивающих прочистку и замену насосных фильтров.

2.3.3. Промывка, прочистка приемных решеток, промывка и насыпка новых фильтров.

2.3.4. Проведение анализов сточных вод и получение разрешения на сброс.

2.3.5. Подготовка к осенне-зимнему сезону, а так же подготовка приему талых и ливневых вод в весенне-летний период.

2.3.6. создание материально-технического резерва.

2.3.7. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и ремонту очистных сооружений поверхностных сточных вод.

**3. Лестничные марши и площадки, межквартирные холлы и подъезды многоквартирного дома**

3.1. Влажная уборка лестничных маршей и площадок, подъездов – два раза в неделю.

3.2. Протирка поручней и перил, подоконников – один раз в неделю.

3.3. Контроль освещения подъездов, замена вышедших из строя осветительных ламп – два раза в неделю.

3.4. Содержание и ремонт лифтового оборудования

**приложение № 5**

**Перечень работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию помещений в ЭЖК "ЭДЕМ"**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Предельные сроки выполнения** |
| **1.** | **Сантехнические работы** |  |
| 1.1. | Устранение засоров внутриплощадочных трубопроводов хозяйственно-бытовой и ливневой канализации | 6 час. |
| 1.2. | Устранение повреждений внутриплощадочных трубопроводов водоснабжения, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации | 12 час. |
| **2.** | **Электротехнические работы** |  |
| 2.1. | Замена предохранителей в ВРЩ и ЩК | 3 час. |
| 2.2. | Замена оборудования в ВРЩ и ЩК | 1 сут. |
| 2.3. | Замена внутридомового прибора учета | 1 сут. |
| 2.4. | Замена электроламп уличного освещения, очистка светильников от грязи и пыли | 3 сут. |
| 2.5. | Ремонт электропроводки до ввода в Помещение | 3 час. |
| **3.** | **Консультации** |  |
| 3.1. | Консультации (с выходом на место) по вопросам устранения неисправностей систем электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации внутри Помещения | 30 мин. |