

**ДОГОВОР-ОФЕРТА № \_\_\_\_\_**

на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в деревне Чигасово  
расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, деревня Чигасово,  
**с собственником, не являющимся членом ТСЖ «Чигасово»**

д. Чигасово

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Товарищество собственников жилья «Чигасово»**, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» или «Товарищество», в лице  
Председателя правления ТСЖ Немцова Федора Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(Ф.И.О. физического лица собственника / Наименование юридического лица собственника)

являющ(ий/ая)ся собственником жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, деревня  
Чигасово, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, именуем(ый/ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны,  
а вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, заключили настоящий  
Договор-оферту (далее также «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1.** Настоящий Договор является официальным предложением (офертой) Товарищества собственников жилья «Чигасово»,  
содержащим все существенные условия по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества,  
расположенного в Деревне, любому физическому лицу или юридическому лицу - Собственнику частного домовладения  
(жилого дома) в Деревне, которое осуществляет акцепт Договора-оферты.

Под Деревней в настоящем Договоре понимается единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу:  
Московская область, Одинцовский район, часть площади дер. Чигасово, включающий:

- а) земельный участок в установленных границах (расположение Деревни на местности - Приложение № 1 к Договору) и  
расположенные на нем частные домовладения (жилые дома);
- б) общее имущество, принадлежащее на праве собственности третьим лицам.

**1.2.** В соответствии с п. 2 ст. 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в случае принятия изложенных ниже  
условий выполнения услуг / работ по содержанию и ремонту общего имущества в Деревне, физическое или юридическое лицо  
- Собственник частного домовладения (жилого дома) в Деревне, совершившее указанные в оферте действия, производит акцепт  
этой оферты и становится заказчиком по настоящему Договору-оферте. При этом акцепт оферты является заключением  
Договора-оферты на условиях, изложенных в оферте, а Товарищество (исполнитель) и собственник (заказчик) совместно  
становятся Сторонами Договора-оферты.

**1.3. Собственник** - собственник частного домовладения (жилого дома) в Деревне, пользующийся общим имуществом в  
Деревне, принадлежащим на праве собственности третьим лицам.

**1.4. Договор-оферта** — договор между ТСЖ и Собственником на оказание услуг / работ по содержанию и ремонту общего  
имущества в Деревне, который заключается посредством Акцепта оферты.

**1.5. Оферта — настоящий документ, направленный всем Собственникам— не членам ТСЖ:**

**А)** оформленный в бумажном виде и направленный почтой России заказным письмом с уведомлением о вручении,

**и / или** оформленный в бумажном виде и переданный под роспись, **также**

**Б)** опубликованный в Телеграм в чате «ТСЖ Чигасово», администрируемом Правлением ТСЖ, **также**

**В)** оформленный в бумажном виде и находящийся в папке ТСЖ «ЧИГАСОВО» в спорткомплексе, расположенном по адресу:  
Московская область, пос. Чигасово, дом 74 на 1-м этаже на стойке ресепшн, **также**

**Г)** отправляемый адресату на его электронную почту в ответ на его запрос, полученный Товариществом на электронную почту  
ТСЖ по адресу: CHIGASOVO\_TS@MAIL.RU,

и содержащий предложение любому физическому или юридическому лицу - Собственнику.

**1.6.** Акцепт оферты – полное и безоговорочное принятие условий оферты Собственником (заказчиком) путем оплаты  
Собственником (заказчиком) Товариществу (исполнителю) стоимости оказанных услуг / работ по содержанию и ремонту  
общего имущества в Деревне. Акцепт оферты создает Договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и  
ремонту общего имущества в Деревне, с собственником, не являющимся членом ТСЖ «Чигасово».

**1.7.** Чат «ТСЖ Чигасово» в Телеграм, размещенный для публичного доступа, обеспечивающий он-лайн информирование  
всех Собственников о деятельности ТСЖ.

**1.8. Товарищество собственников жилья «Чигасово» (ТСЖ)** – добровольное объединение собственников жилых домов,  
расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, деревня Чигасово, для совместного пользования в  
установленных законодательством пределах общим имуществом Деревни, принадлежащим на праве собственности третьим  
лицам, и представления законных интересов собственников жилых домов Деревни в договорных отношениях с  
обслуживающими и прочими организациями и третьими лицами, в отношениях с органами государственной власти, органами  
местного самоуправления, а также в суде.

**1.9. Член ТСЖ (Товарищества)** - Собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

**1.10. Помещение** - часть общего имущества Деревни, выделенная в натуре и предназначенная для общего использования в  
нежилых целях.

**1.11. Частное домовладение** — структурно обособленное жилое помещение в Деревне, состоящее из отдельно стоящих  
построек или их комплекса, а также помещений вспомогательного использования, предназначенные для постоянного  
проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

**1.12. Общее имущество (имущество общего пользования)** – имущество, принадлежащее на праве собственности третьим  
лицам, не являющееся частями частных домовладений и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к  
жилым домам (частным домовладениям), тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе, как это предусмотрено  
проектом строительства Деревни. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного здания (помещения) в Деревне

инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Деревне оборудование (технические постройки), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Деревне за пределами или внутри зданий (помещений) и обслуживающее более одного здания (помещения), сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположена Деревня, и иные входящие в состав Деревни объекты недвижимости с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Деревни объекты (дороги, общественные проезды и подъезды к домовладениям, автотранспортные стоянки и общественные гаражи, спортивные сооружения и прочие сооружения общественного назначения, расположенные на указанном земельном участке Деревни). Состав общего имущества и права на его использования определяются соответствующими договорами, заключенными ТСЖ с собственниками (арендаторами) общего имущества.

**1.13. Доля в платежах за использование общего имущества** - доля Собственника, определяющая его долю в общем объеме платежей за услуги и работы по пользованию общим имуществом.

**1.14. Коммунальные услуги** - предоставляемые Собственникам и потребленные общим имуществом Деревни услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, по слаботочным сетям и оборудованию, в зимнее время - уборке и очистке от снега и наледи, а в летнее от мусора общественных дорог к домовладениям, очистка от мусора мест общего пользования, уход за зелеными насаждениями, вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО) из мусорных банков, установленных у домовладений, в том числе потребляемые общим имуществом Деревни.

**1.15. Услуги по содержанию общего имущества (жилищные)** - услуги, предоставляемые Обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества, принадлежащего третьим лицам на праве собственности в Деревне; освещению зданий (помещений) общего пользования и общественных дорог; обеспечению температурно-влажностного режима зданий (помещений) общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке зданий (помещений) общего пользования, а также земельных участков, входящих в состав общего имущества в Деревне; сбору и вывозу ТКО; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие услуги, перечисленные в Приложении № 2 к Договору.

**1.16. Текущий ремонт общего имущества** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в Деревне и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

**1.17. Капитальный ремонт** - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в Деревне.

**1.18. 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.

**1.19. Обслуживание** - совершение ТСЖ либо уполномоченным им исполнителем действий, направленных на содержание и ремонт общего имущества, техническое обслуживание инженерных сетей и территории Деревни, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников на территории Деревни, мероприятий связанных с выполнением предмета настоящего Договора и включает в себя, в том числе, заключение договоров с исполнителями, ведение учетной документации, начисление, сбор и перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги, а также предоставление иных услуг, заказанных Собственниками.

**1.20. 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. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

**1.21. Исполнитель** - эксплуатационная организация, осуществляющая содержание и ремонт общего имущества, техническое обслуживание инженерных сетей, расположенных на территории Деревни, с которой ТСЖ заключило соответствующий договор, либо, в его отсутствие, функции исполнителя осуществляет непосредственно ТСЖ.

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

**1.23. Обслуживающие организации** - организации, оказывающие Собственникам услуги и (или) выполняющие работы: исполнители и ресурсоснабжающие организации.

## 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 Собственников на территории Деревни, предусмотренных частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпунктом «д» пункта 4 Постановления Правительства Российской Федерации № 416.

**2.2.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников. Существенные условия Договора соответствуют положениям Устава Товарищества, заключение настоящего договора-оферты утверждено на внеочередном общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1/2022 от 30.04.2022г.), форма договора-оферты, включая все существенные условия, в т.ч. стоимость жилищно-коммунальных услуг, размещена в чате Telegram Товарищества, администрируемом Правлением ТСЖ.

**2.3.** Собственник поручает, а ТСЖ принимает на себя обязательства по оказанию комплекса работ и услуг, обеспечивающих надлежащее содержание и эксплуатацию общего имущества Деревни (имущества общего пользования): контроль за состоянием, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, наладку и регулирование инженерных систем до границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности,

предназначенных для надлежащей жизнедеятельности частного домовладения, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, деревня Чигасово, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, 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 настоящего Договора также входит техническое обслуживание газопровода высокого и низкого давления станций катодной защиты и двух газорегуляторных пунктов до границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности Деревни.

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

**2.6.** ТСЖ 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 надлежащего функционирования жилого имущества Собственника.

2.6.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг для целей их потребления общим имуществом Деревни и (или) для их индивидуального потребления Собственником, соответствующие по качеству обязательным нормативам и государственным стандартам, санитарным нормам и правилам.

2.6.3. Выполнять работы по благоустройству и содержанию в чистоте (санитарной очистке) дорог, тротуаров, пешеходных зон, газонов, мест отдыха, иных мест общего пользования на территории Деревни.

2.6.4. Организовать выполнение работ по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов.

2.6.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

2.6.6. Техническое обслуживание инженерных систем (холодного водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электрических и слаботочных сетей и оборудования) осуществляется в пределах границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности Деревни, определенных в разделе 3 Договора.

2.6.7. Осуществлять расчет размеров платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника. Размер этой платы определяет доля Собственника в общем количестве частных домовладений в Деревне.

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 Российской Федерации.

2.6.9. Осуществлять планирование необходимых расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества Деревни.

2.6.10. Представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с Обслуживающими и прочими организациями (кроме случаев прямых договорных отношений Собственника с такими 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 с Обслуживающими организациями договорам.

2.6.12. Осуществлять установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств Обслуживающими организациями (кроме прямых договорных отношений Собственника с такими организациями), осуществлять участие в составлении соответствующих актов.

2.6.13. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника, в том числе на действия (бездействия) с Обслуживающих организаций (кроме прямых договорных отношений Собственника с такими организациями).

2.6.14. Осуществлять выдачу Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.6.15. Осуществлять эксплуатацию, управление общим имуществом Деревни в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах Собственников частных домовладений, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.6.16. В соответствии с решениями общего собрания Собственников частных домовладений совершать другие действия, направленные на надлежащее содержание и ремонт общего имущества Деревни.

**2.7.** В перечень предоставляемых Собственнику коммунальных услуг входит круглосуточное обеспечение частного домовладения Собственника услугой холодного водоснабжения и водоотведения, подаваемой в необходимых объемах по присоединительной сети в частное домовладение (принимая во внимание, что согласно утвержденному и согласованному Проекту застройки поселка (деревни), окончательное доведение подаваемой воды из системы централизованного водоснабжения поселка (деревни) до норм СанПиН 1.2.3685-21 производится на узлах водоподготовки жилого дома Собственника), в случае отсутствия у Собственника прямого договора с ресурсоснабжающей организацией.

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

**2.9.** Размер платежей и взносов Собственника не может превышать размер членских взносов Товарищества, установленных общим собранием членов ТСЖ «Чигасово».

**2.10.** При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 применимыми нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

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

**3.1. Границей балансовой принадлежности между общим имуществом Деревни, имуществом ресурсоснабжающей организации (РСО) и личным имуществом Собственников частных домовладений является:**

**а) территориально:** Исполнитель отвечает за содержание мест общего пользования, а Собственники отвечают за содержание собственных частных домовладений, огороженных придомовых земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности. Исполнитель не несет ответственности за содержание мест общего пользования, к которым Собственником незаконно был ограничен доступ (самозахват общего имущества). В случае прохождения сетей общего имущества (общего имущества) по территории земельного участка (над ним), Собственник обязан не загромождать строениями, зелеными насаждениями и другим имуществом место прохождения сетей в охранной зоне от трассы ее прохождения и предоставить беспрепятственный доступ ТСЖ и (или) Исполнителю к сетям общего имущества для их обслуживания и ремонта либо провести комплекс работ по удалению таких сетей с территории земельного участка (над ним) Собственника за счет Собственника с соблюдением всех действующих норм и требований законодательства Российской Федерации.

**б) на сетях электроснабжения:** выходные клеммы токоограничивающих автоматических выключателей в ШВР (шкаф вводно-распределительный силовой) электроснабжения здания, устанавливаемый (установленный) на внешней границе частного домовладения (внешняя сторона забора) и подключенный в магистральную сеть электроснабжения поселка;

**в) на сетях газоснабжения:** согласно Акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности;

**3.2. Внешней границей эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между ТСЖ и Обслуживающей организацией признается:**

**а) для электроснабжения** – от трансформаторной подстанции (ТП) и до шкафа вводно-распределительного силового (ШВР) соответствующего земельного участка Собственника;

**б) для наружного освещения** – от трансформаторной подстанции (ТП) и до светильников общего освещения Деревни;

**в) для ливневой канализации** – до первого колодца в существующей ливневой канализации Деревни;

**г) для телефонной канализации** – до колодца ответвления в частное домовладение (жилой дом) от магистральной линии системы телефонии (ТФ);

**д) для водоснабжения** - от водозаборного узла (ВЗУ) до колодца ответвления в частное домовладение (жилой дом) от магистральной линии централизованного водоснабжения поселка;

**е) для водоотведения** – до колодца ответвления в частное домовладение (жилой дом) от магистральной линии централизованной сети водоотведения Деревни;

**ж) для газоснабжения** – до места врезки в магистральную сеть газоснабжения газовой сети частного домовладения Собственника.

**3.3. Внутренней границей эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между ТСЖ и Собственником является:**

**а) для электроснабжения** – Согласно Акту разграничения – на выходных клеммах токоограничивающего автомата в вводно-распределительном щите (ВРЩ) жилого дома;

**б) для наружного освещения** – все общее освещение Деревни (кроме сети освещения и осветительного оборудования участков Собственников);

**в) для ливневой канализации** – общие сети ливнестоков Деревни (кроме ливнестоков, находящихся в границах участков Собственников, в том числе придомовых);

**г) для телефонной канализации** – согласно Акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между ТСЖ и Собственником соединительная шина монтажного щитка на внешней стороне забора частного домовладения или в канализационном колодце на магистральной телефонной сети у частного домовладения;

**д) для водоснабжения** - согласно Акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между ТСЖ и Собственником до отсекающей арматуры (первый вентиль), расположенной в колодце на магистральной сети централизованного водоснабжения Деревни для водоснабжения частного домовладения со стороны подачи ресурса;

**е) для водоотведения** - согласно Акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между ТСЖ и Собственником – первый приемный колодец на магистральной сети централизованного водоотведения Деревни;

**ж) для газоснабжения** – Согласно Акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между ТСЖ и Собственником – от места врезки в магистральную газовую сеть до газового оборудования Собственника.

### **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 Деревни, об 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 Деревни, 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. Размер этой платы определяет доля Собственника в общем количестве частных домовладений в Деревне.

- 4.1.5. Определять порядок внесения платежей и иных взносов Собственника.
- 4.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор ресурсоснабжающих организаций, исполнителей;
- 4.1.7. Требовать от Собственника внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, 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, обслуживаемого по Договору, 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 пломб на них;
- 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, ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения 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 Деревни 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 Обслуживающими организациями. По требованию Собственника знакомить его с указанными договорами.
- 4.2.3. Представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с Обслуживающими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления.
- 4.2.4. В случае заключения договоров с Обслуживающими 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 платежей.
- 4.2.6. Осуществлять контроль за правильностью начисления Собственнику размеров 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 работ по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных настоящим Договором;
- 4.3.2. Самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности частным домовладением 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 Деревни;
- 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 без права голоса.
- 4.3.8. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему частном домовладении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.
- 4.3.9. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **4.4. Собственник обязан:**

- 4.4.1. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям Деревни.
- 4.4.2. Поддерживать принадлежащее ему частное домовладение (жилой дом) в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила проживания на территории Деревни, положение об охране территории Деревни.
- 4.4.3. Использовать принадлежащее ему частное домовладение (жилой дом) в соответствии с его целевым назначением, соблюдать санитарно-технические, санитарно-гигиенические требования, требования пожарной безопасности и иные законные требования при эксплуатации жилого дома (частного домовладения);
- 4.4.4. Выполнять условия настоящего Договора, решения общего собрания Собственников частных домовладений, решения

общего собрания членов ТСЖ.

4.4.5. Знакомиться с информацией, предоставленной ТСЖ в месте общего пользования: в спорткомплексе по адресу: Московская область, пос. Чигасово, дом 74, на 1-м этаже на стойке ресепшн в папке ТСЖ «ЧИГАСОВО» и в чате Telegram Товарищества.

4.4.6. Не нарушать законные права других Собственников.

4.4.7. Нести бремя совместного содержания общего имущества Деревни.

4.4.8. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества Деревни путем внесения соответствующей платы. Размер этой платы определяет доля Собственника частного домовладения в общем количестве частных домовладений в Деревне.

4.4.9. Своевременно оплачивать 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 или иным согласованным Сторонами способом.

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 жилой дом (частное домовладение) Собственника на период временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

4.4.11. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему жилого дома (частного домовладения) и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу, но могущего повлиять на бесперебойную работу и эксплуатационные характеристики общего имущества Деревни.

4.4.12. Предоставлять ежемесячно показания индивидуальных приборов учета, для определения объемов потребления коммунальных услуг в жилом доме, в ТСЖ 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 жилой дом (частное домовладение) должностных лиц Товарищества, Обслуживающей 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 частных домовладений, а также лицами, проживающими в жилых домах Собственников.

4.4.16. При обнаружении неисправностей в жилом доме 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 ТСЖ 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.

4.4.21. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащего на праве собственности частного домовладения в установленном законодательством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами порядке.

## **5. УСЛУГИ ПО ОХРАНЕ ТЕРРИТОРИИ**

5.1. По поручению Собственника, ТСЖ заключает договор с частным охранным предприятием для обеспечения:

5.1.1. Контрольно-пропускного режима на территорию Деревни, с целью ограничения и контроля въезда посторонних лиц.

5.1.2. Патрулирования территории Деревни.

5.1.3. Взаимодействия с территориальными органами полиции и противопожарной службой.

5.2. Охрана имущества Собственника в пределах его частного домовладения не входит в предмет Договора.

5.3. Стоимость услуг охраны рассчитывается исходя из стоимости договора с частным охранным предприятием, затрат необходимых для оказания охранных услуг и общего количества частных домовладений (жилых домов) в Деревне.

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 ТСЖ.

## **6. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Плата за услуги по содержанию и ремонту (жилищно-коммунальные услуги) в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества, в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и охранным услугам (Приложение № 1 к настоящему Договору) и составляет сумму в размере 38 980 руб. в месяц и установлена на период с 01.05.2022 по 31.03.2023 (не включая индивидуальные расходы по потреблению ресурсов, оплата которых будет осуществляться каждым Собственником по приборам учета за фактически потребленные ресурсы по счетам, выставляемым ТСЖ на основании счетов ресурсоснабжающих организаций или на основании счетов ресурсоснабжающих организаций, выставляемых напрямую Собственникам). Плата за услуги по содержанию и ремонту (жилищно-коммунальные услуги) в рамках Договора на период после 01.04.2023 г. утверждается общим собранием Собственников Товарищества при утверждении сметы расходов и доходов ТСЖ на следующий период.

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.** ТСЖ собирает плату непосредственно с Собственника за:

- содержание и текущий ремонт общего имущества и коммуникаций в Деревне,
- охранные услуги;
- коммунальные услуги (электроснабжение, 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 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем (ст. 155 ЖК РФ).

**6.5.** Оплата осуществляется путем внесения платежей Собственником на расчетный счет ТСЖ либо наличным расчетом в кассу Исполнителя, в соответствии с выставляемыми платежными документами. Обязательство по оплате считается исполненным надлежащим образом с момента зачисления денежных средств в сумме, указанной в соответствующем платежном документе, на расчетный счет ТСЖ или внесения наличных денежных средств в кассу ТСЖ.

**6.6.** Плата за предоставленные коммунальные услуги меняется в случае изменения тарифов ресурсоснабжающих организаций и нормативов потребления, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6.7.** Неиспользование общего имущества Деревни Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

**6.8.** В случае необходимости Стороны вправе отдельными приложениями к настоящему Договору устанавливать стоимость за отдельные виды работ и услуг, оказываемых Собственнику дополнительно.

**6.9.** По соглашению Сторон факт оказания услуг Собственнику, функционирование инженерных систем, надлежащее содержание территорий и имущества общего пользования Деревни подтверждается оплатой суммы, указанной в п. п. 6.1, 6.6, 6.8 Договора. Составление актов выполненных работ (оказанных услуг) или иных документов, не требуется.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** ТСЖ несет ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2.** Собственник несет ответственность по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**7.3.** Несвоевременное или неполное внесение Собственником оплаты за жилищно-коммунальные услуги влечет за собой уплату пени в размере, предусмотренном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. 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 (форс-мажор), возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

**7.5.** Отсутствие Договора с ТСЖ не может служить основанием для освобождения Собственника от установленной Жилищным кодексом Российской Федерации обязанности участвовать в содержании имущества общего пользования путем внесения соответствующих платежей, установленных общим собранием членов ТСЖ.

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

**8.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами (или акцепта).

**8.2.** Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

**8.3.** Настоящий Договор прекращается в случае:

- 8.3.1. Прекращения права собственности Собственника на жилой дом;
- 8.3.2. Смерти Собственника, ликвидации Товарищества;
- 8.3.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

**8.4.** 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 Российской Федерации.

**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 (или акцептуются в соответствии с п.2 ст.437 ГК РФ) и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**10.2.** Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, по 1 (Одному) для каждой из Сторон, экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**10.3.** К настоящему Договору прилагается:

- 10.3.1. Приложение № 1 – Расположение Деревни на местности.
- 10.3.2. Приложение № 2 – Перечень услуг по содержанию и ремонту (жилищно-коммунальных услуг) общего имущества.
- 10.3.3. Приложение № 3 – Копия документа подтверждающего право собственности Собственника на частное домовладение и земельный участок.

10.3.4. Приложение № 4- Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

**11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

<p><b>Товарищество: ТСЖ «ЧИГАСОВО»</b> Адрес: 143054, Московская область, г.о. Одинцовский, д. Чигасово, ул. Акварельная, д. 8 Телефон: +7 (985) 257 93 46 Эл. почта: CHIGASOVO_TS@MAIL.RU ИНН/КПП 5032261205/503201001 ОГРН 1125032012082 р/с 40703810738000016663 в ПАО СБЕРБАНК к/с 301018104000000000225 БИК 044525225</p>	<p><b>Для физического лица</b> <b>Собственник:</b> _____, _____ (Ф.И.О. полностью) Паспорт: _____ № _____, ИНН _____,  зарегистрирован(-а) по адресу: _____, _____ Телефон: _____, Эл. почта: _____</p> <p><b>Для юридического лица:</b> <b>Собственник</b> _____ (наименование полностью) Адрес: _____ Телефон: _____ Эл. почта: _____ ИНН/КПП _____ ОГРН _____</p>
<p><b>Председатель Правления</b> _____/Немцов Ф.Н./</p>	<p><b>Собственник</b> _____/_____ подпись расшифровка</p>



## Расположение Деревни на местности



Собственник \_\_\_\_\_

Приложение № 2 к Договору-оферте № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г.  
на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в деревне Чигасово,  
расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, деревня Чигасово,  
с собственником, не являющимся членом ТСЖ «Чигасово»

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в деревне Чигасово,**  
**расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, деревня Чигасово**

Наименование работ/услуг	Периодичность
<b>1. Санитарное содержание территории и объектов общего пользования:</b>	
<b>Летний период</b>	
Подметание территории	1 раз в сутки
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Сбор мусора на газонах, детских площадках и складирование его в санитарной зоне (контейнерная площадка, мусорный контейнер)	1 раз в двое суток
Покос травы на газонах и уборка скошенной травы	По мере необходимости (при высоте травы свыше 15 см)
Поливка газонов, зеленых насаждений в засушливый период до 9.00 ч. утра	1 раз в двое суток
Покраска малых арх.форм (МАФ), контейнерных стоянок	По мере необходимости
Завоз песка для МАФ (детских песочниц) и земли на газоны	По мере необходимости 1 раз за летний период до 1 июня
<b>Осенний период</b>	
Подметание территории	1 раз в сутки
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Сбор мусора на газонах, детских площадках и складирование его в санитарной зоне (контейнерная площадка, мусорный контейнер)	1 раз в двое суток
Уборка контейнерных площадок	Согласно графику вывоза твердых коммунальных отходов
Очистка газонов от опавшей листвы и остатков погибших насаждений	1 раз в неделю
<b>Зимний период</b>	
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка контейнерных площадок	Согласно графика вывоза твердых коммунальных отходов
Сбор мусора на газонах, детских площадках и складирование его в санитарной зоне (контейнерная площадка, мусорный контейнер)	1 раз в двое суток
Подметание свежеснеговывающего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки
Сдвигание свежеснеговывающего снега толщиной слоя свыше 2 см в дни сильных снегопадов и сдвигание его на газоны	1 раз в сутки
Посыпка территории песчаной смесью (противогололедными материалами)	1 раз в сутки во время гололеда или по необходимости
Скалывание и очистка территорий от уплотненного снега, наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда

<b>Весенний период</b>	
Подметание территории	1 раз в сутки
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Сбор мусора на газонах, детских площадках и складирование его в санитарной зоне (контейнерная площадка, мусорный контейнер)	1 раз в двое суток
Уборка контейнерных площадок	Согласно графику вывоза твердых коммунальных отходов
Расчистка канав для стока талых вод	1 раз в двое суток
<b>2. Аварийно-ремонтное обслуживание:</b>	Круглосуточно
<b>2.1. Трубопроводов ХВС, колодцев с запорной арматурой включает в себя:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устранение аварий;</li> <li>- обходы и технические осмотры водопроводных сетей и сооружений на них;</li> <li>- ревизия, техническое обслуживание запорной арматуры в колодцах и камерах водопровода;</li> <li>- замена болтов, прокладок фланцевых соединений;</li> <li>- замена запорной арматуры в колодцах и камерах;</li> <li>- ремонт горловин колодцев;</li> <li>- окраска люков колодцев.</li> </ul>	По мере необходимости и согласно утвержденному годовому графику ППР оборудования и сетей
<b>2.2. Трубопроводов канализации, колодцев, ливневой канализации, ливнеприёмных колодцев и включает в себя:</b> <ul style="list-style-type: none"> <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>- обходы и технические осмотры ливневой канализации;</li> <li>- устранение засоров; профилактическая промывка участков ливневой канализации;</li> <li>- ремонт горловин приемных решеток;</li> <li>- окраска приемных решеток.</li> </ul>	По мере необходимости и согласно утвержденному годовому графику ППР оборудования и сетей
<b>2.3. Сетей электроснабжения - кабельных линий, ВРУ, ГРЩ и включает в себя:</b> <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>	По мере необходимости и согласно утвержденному годовому графику ППР оборудования и сетей
<b>2.4. Сетей газоснабжения:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- трубопроводов газоснабжения высокого и низкого давления ГРП1, ГРП2, установки катодной защиты.</li> </ul>	По мере необходимости
<b>2.5. Сетей связи, колодцев:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт горловин колодцев;</li> <li>- покраска крышек люков.</li> </ul>	По мере необходимости
<b>2.6. Аварийно-диспетчерская служба для своевременного реагирования на заявки собственников жилых домов.</b>	Круглосуточно
<b>3. Наружное освещение мест общего пользования:</b>	Круглосуточно
- уличное освещение;	Круглосуточно
- ремонт фонарей и прожекторов;	По мере необходимости



- замена ламп, пусковых реле;	По мере необходимости
- покраска столбов освещения;	По мере необходимости и весной
- оплата электроэнергии, потребленной на уличное освещение.	Ежемесячно (не позднее 10 числа месяца)
<b>4. Проведение противопожарных мероприятий:</b>	
- содержание табличек, указывающих места нахождения пожарных гидрантов;	По мере необходимости
- испытания на водоотдачу наружного противопожарного водопровода;	Не реже 1 раза в 5 лет при инвентаризации противопожарного водоснабжения
- поддержание запасов средств пожаротушения (огнетушителей, пожарных рукавов).	По мере необходимости
<b>5. Сбор и организация вывоза мусора:</b>	Согласно графику вывоза твердых коммунальных отходов
- организация сбора и вывоза ТКО (кроме строительного мусора), вывоз листвы и скошенной травы с территорий общего пользования;	
- уборка контейнерной площадки;	Согласно графику вывоза коммунальных бытовых отходов
- установка и замена мусорных контейнеров;	По мере необходимости
- очистка, промывка и дезинфекция мусорных контейнеров.	Согласно графику вывоза твердых коммунальных отходов
<b>6. Дератизация территории общего пользования</b>	Согласно графику дератизации
<b>7. Управление домами, административно-хозяйственные расходы, в т.ч.:</b>	Ежемесячно
- 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 и др.);	
- обязательные налоги и отчисления;	
- расходы по оплате услуг связи (почта, телефон, интернет);	
- информационные услуги, программное обеспечение;	
- оплата услуг банка;	
- расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, бланков учета, отчетности и других документов;	
- расходы на обучение сотрудников;	
- судебные расходы и судебные издержки.	
<b>8. Охрана территории Деревни Чигасово частным охранным предприятием:</b> контрольно-пропускной режим и патрулирование деревни Чигасово; организация системы видеонаблюдения и ее техническое содержание.	Круглосуточно

<b>Председатель ТСЖ «Чигасово»:</b> _____/Немцов Ф.Н./	<b>Собственник:</b> _____/_____/
---	-------------------------------------