

« » **20** **года**

паспорт серии _____ номер _____ выдан _____
СЕРИЯ *НОМЕР* *ДАТА ВЫДАЧИ*

KEM

зарегистровано(а) по адресу: _____

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ.

- 1**

канализации, электричества, Интернета, телевидения и т.д.);

- оказанию коммунальных услуг;
- иные услуги по согласованию с Пользователем.

Стороны, заключая настоящий Договор, исходят из следующих начал и предпосылок:

- Пользователь является собственником Помещения в здании-апартаменты и земельного участка, расположенные по адресу: _____;
- Кадастровый номер земельного участка № _____;
- у Пользователя в результате приобретения Помещения присутствует необходимость в получении коммунальных ресурсов, использовании территории Комплекса апартаментов, Объектов инфраструктуры и Инженерных сетей Комплекса апартаментов;
- на момент заключения настоящего Договора на территории Комплекса апартаментов произведено строительство инженерных сетей, в связи с чем, созданы все необходимые предпосылки для получения коммунальных услуг через указанные Инженерные сети Комплекса апартаментов;
- на момент заключения настоящего Договора на территории Комплекса апартаментов произведено строительство Объектов инфраструктуры для Пользователей.
- На момент заключения настоящего договора способом управления на территории Комплекса апартаментов выбрано **Товарищество собственников недвижимости «Боско Виладжио» согласно Протокола №1 от 23.01.2018 г.**

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 2.1. По настоящему договору Исполнитель заключает договоры о содержании и ремонте Объектов инфраструктуры, договоры об оказании услуг для нужд апартаментов надлежащего качества и прочие договоры на предоставление иных услуг с Исполнителями и подрядными организациями в интересах Пользователя, осуществляет контроль за исполнением перечисленными организациями своих обязанностей и оплачивает их услуги, а Пользователь обязуется оплатить по настоящему договору услуги на комплексное обслуживание Комплексом апартаментов, содержание и ремонт Объектов инфраструктуры, услуги для нужд апартаментов, а также вносить иные платежи и сборы, необходимые в целях эксплуатации Комплексом апартаментов в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства и договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Обязанности Исполнителя.

- 3.1.1. Заключать договоры о содержании и ремонте Объектов инфраструктуры в Комплексе апартаментов с Пользователями помещений, в рамках требований гражданского законодательства РФ, положений Федеральных законов, иных нормативных правовых актов
- 3.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством РФ, обязанности по настоящему договору.
- 3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Объектов инфраструктуры.
- 3.1.4. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Пользователя при установлении условий пользования и распоряжения Объектами инфраструктуры.
- 3.1.5. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Пользователем Объектами инфраструктуры.
- 3.1.6. Представлять законные интересы Пользователя, в том числе и в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением, содержанием, эксплуатацией и ремонтом Комплекса апартаментов.
- 3.1.7. Своевременно (за 30 календарных дней) уведомлять Пользователя об изменении размера платежей, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором путем размещения информации на информационных стендах, передачей информации по электронной почте, а также рассылкой письменных уведомлений по месту нахождения имущества Пользователя.

- 3.1.8. Контролировать своевременное внесение Пользователями помещений установленных обязательных платежей и взносов.
- 3.1.9. Вести реестр Пользователей, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и налоговую отчетность по управлению Комплекса апартаментов.
- 3.1.10. По письменному запросу Пользователя представлять ему в течение десяти календарных дней с момента направления запроса информацию о составе проведенных Пользователем платежей по настоящему договору.
- 3.1.11. Выполнять объем работ и услуг, необходимый для обеспечения надлежащего содержания Объектов инфраструктуры и всего Комплекса апартаментов согласно утвержденной сметы доходов и расходов (Приложение №2).
- 3.1.12. Выполнять иные обязанности, установленные настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Права Исполнителя.

- 3.2.1. Заключать в интересах Пользователей помещений в Комплексе апартаментов договоры, в том числе третьими лицами:
 - о содержании и ремонте Объектов инфраструктуры ;
 - об оказании услуг для нужд апартаментов Пользователя помещений в Комплексе апартаментов;
 - о предоставлении иных услуг, связанных с содержанием Комплекса апартаментов и Объектов инфраструктуры.
- 3.2.2. Осуществлять контроль за выполнением обязанностей третьими лицами по указанным договорам в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в интересах Пользователя.
- 3.2.3. Устанавливать размеры платежей и взносов для каждого Пользователя.
- 3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги Пользователям помещений в Комплексе апартаментов.
- 3.2.5. Требовать внесения Пользователями платежей, предусмотренных настоящим договором, а также, в случаях, установленных законодательством и договорами, уплаты пеней (штрафов, неустоек).
- 3.2.6. В досудебном и судебном порядке требовать принудительного исполнения обязательств и возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения Пользователем своих обязанностей по оплате по настоящему договору.
- 3.2.7. В досудебном и судебном порядке требовать полного возмещения причиненных Исполнителю убытков в результате неисполнения Пользователем обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных расходов.
- 3.2.8. Осуществлять проверку правильности снятия Пользователем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 3.2.9. Приостанавливать или ограничивать подачу Пользователю ресурсов в том числе, ввиду неоплаты Пользователем потребленных услуг, при задолженности более двух месяцев.
- 3.2.10. Требовать от Пользователя предоставления документов, удостоверяющих его личность и право собственности на принадлежащее ему Помещение.
- 3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами местных органов самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию дома с нежилыми помещениями и предоставлению услуг для нужд апартаментов.

3.3. Обязанности Пользователя.

- 3.3.1. Поддерживать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы иных Пользователей, правила пользования помещениями, правила содержания Объектов инфраструктуры и участка земли, находящегося в собственности пользователя.
- 3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору , в том числе за услуги по управлению Комплексом апартаментов по содержанию, текущему и капитальному ремонту Объектов инфраструктуры в Комплексе апартаментов, иные платежи и сборы, необходимые в целях эксплуатации Комплекса апартаментов
- 3.3.3. Передавать Исполнителю показания индивидуальных приборов учета до 25-го числа каждого месяца.

- 3.3.4. В случае изменения у Пользователя сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, в письменном виде сообщить о них Исполнителю в течение 5 дней от даты произошедших изменений.
- 3.3.5. Допускать в занимаемое Пользователем помещение представителей Исполнителя и/или работников организации, в том числе работников аварийных служб, представителей государственного контроля и надзора, для осмотра технического и санитарного состояния оборудования внутри помещения и выполнения необходимых ремонтных работ. Для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.3.6. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других пользователей помещений либо имуществу в Комплексе апартаментов самим Пользователем лично.
- 3.3.7. Пользователь несет полную ответственность за действия и деятельность третьих лиц, проживающих в принадлежащих ему помещениях.
- 3.3.8. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых в помещение Пользователя, использовать коллективные, общие или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.
- 3.3.9. Обеспечить сохранность пломб на коллективных, общих или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в помещении Пользователя.
- 3.3.10. Обеспечивать доступ работников Исполнителя для снятия показаний общих и индивидуальных приборов учета в помещении Пользователя.
- 3.3.11. В случае прекращения права Пользователя на помещение в письменном виде уведомить об этом Исполнителя в течение пяти дней с момента прекращения указанного права.
- 3.3.12. Предоставлять Исполнителю документы, удостоверяющие личность Пользователя и право собственности на принадлежащее ему Помещение.
- 3.3.13. При проведении в доме или части дома ремонтных работ, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения или в строительном контейнере, заказанным за свой счет. Согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда-складирование строительного мусора в местах общего пользования на придомовой территории запрещено.
- 3.3.14. В случае нарушения п.3.3.13. договора Владелец дает свое согласие Исполнителю самостоятельно определить объем строительного мусора, складированного в местах общего пользования и в рамках осуществления дополнительных услуг вывезти строительный мусор с территории общего пользования, с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора, в платежный документ Владельца
- 3.3.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию Комплекса апартаментов и предоставлению коммунальных услуг.

3.4. Пользователь вправе:

- 3.4.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Гражданским кодексом РФ.
- 3.4.2. Пользоваться имуществом и Объектами инфраструктуры, получать в необходимых объемах услуги для нужд апартаментов надлежащего качества, услуги по управлению, содержанию и ремонту Объектов инфраструктуры, иные услуги, в соответствии с настоящим договором.
- 3.4.3. Предоставлять во владение и/или пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение на законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством с обязательным уведомлением Исполнителя.
- 3.4.4. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору.
- 3.4.5. Производить перепланировку помещения, принадлежащего Пользователю, работы, связанные с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического или иного оборудования в установленном законом порядке, после получения письменного согласования Исполнителем.

- 3.4.6. Реализовывать другие права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
- 3.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами местного самоуправления, регулирующие отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию Объекта и предоставлению услуг для нужд апартamentов.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

- 4.1. Цена Договора определяется согласно утвержденной на общем собрании членов ТСН сметы доходов и расходов на год, как стоимость услуг, рассчитанная на 1 квадратный метр помещения. Пользователь несет расходы по настоящему договору в следующих размерах:
 - 4.1.1. за коммунальные услуги для нужд апартamentов – по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации;
 - 4.1.2. за услуги по управлению, комплексному обслуживанию Комплекса апартamentов, включая здания-апартamentы, объекты инфраструктуры, инженерные сети – в размере согласно Приложения № 2;
 - 4.1.3. размер иных платежей и сборов, необходимых в целях эксплуатации Комплекса апартamentов, определяется Исполнителем в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации или по решению общего собрания членов ТСН «Боско Виладжио»
 - 4.1.4. По настоящему договору Пользователь вносит плату за коммунальные услуги для нужд апартamentов, за комплексное обслуживание Комплекса апартamentов, а также иные платежи и сборы, необходимые в целях эксплуатации Комплекса апартamentов, размер которых утвержден в соответствии с нормами действующего законодательства или по решению общего собрания членов ТСН «Боско Виладжио» на расчетный счет Исполнителя не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.2. Пользователь, несвоевременно и/или не полностью внесший плату по настоящему договору несет ответственность в соответствии со ст. 395 ГК РФ.
- 4.3. Плата по настоящему договору вносится на основании платежных документов, представляемых Исполнителем не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. Плата вносится путем перечисления денежных средств на счет Исполнителя, реквизиты которого указаны в платежных документах.
- 4.4. Неиспользование Пользователем принадлежащих ему помещений не является основанием невнесения платы за коммунальные услуги для нужд апартamentов, комплексное обслуживание Комплекса апартamentов и иных платежей и сборов по настоящему договору.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 5.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 5.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с выполнением сторонами своих обязательств по данному договору, будут, по возможности, решаться путем переговоров.
- 5.3. Если стороны не могут достичь согласия по спорному вопросу, то возникшие разногласия решаются в судебном порядке в Ногинском городском суде Московской области.
- 5.4. При нарушении сторонами условий договора они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

- 6.1. Договор, может быть, расторгнут в случае продажи, дарения либо иного отчуждения, носящего постоянный характер, помещения Пользователя без дополнительного письменного оформления соглашения о расторжении. При этом все обязательства сторон по настоящему договору, в том числе финансовые, прекращаются надлежащим исполнением.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами
7.2. Настоящий договор действует до выполнения сторонами своих обязательств.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 8.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.
- 8.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является Московская область, Ногинский район, городское поселение Старая Купавна, территория «Лесная деревня».
- 8.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.
- 8.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 8.5. Подписанием настоящего Договора Пользователь выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за услуги по управлению, комплексному обслуживанию Комплекса апартаментов, коммунальные и иные услуги, размер задолженности) Исполнителю в целях организации деятельности по приему платежей за услуги по управлению, комплексному обслуживанию Комплекса апартаментов, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.
- 8.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Исполнитель :

**Товарищество собственников недвижимости
«Боско Виладжио»**

Юр. адрес: 142450 Московская область, Ногинский
р-н, пос.Рыбхоз, микрорайон «Бисерово-Парк»,
влад.45А

Факт.адрес: 142450 Московская область, Ногинский
р-н, г.п.Старая Купавна, территория «Лесная
деревня»

ИНН 5031129042 КПП503101001

Р/с 40703810701550000029

К/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Банк Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
г.Москва

e-mail: viagio@yandex.ru

Председатель правления

ТСН «Боско Виладжио»

_____ Красиков С.Ю.

м.п.

Пользователь:

(ФИО)

Паспорт № и серия _____

Выдан _____

Дата Выдачи _____

Место

регистрации(прописки) _____

Эл.Почта: _____

Телефоны: _____

_____ (Подпись Пользователя)

Приложение № 1
К договору № _____
от _____ 201__ г.

Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности.

- границей эксплуатационной ответственности по подающему водопроводу к зданию-апартаменту считается первое отключающее устройство (кран) от магистрального водопровода расположенное в колодце;

- границей эксплуатационной ответственности системы канализации считается место подключения канализационного выпуска части дома к канализационному трубопроводу, расположенному в колодце на магистрали;

- границей эксплуатационной ответственности электроснабжения является точка подключения питающего кабеля жилого помещения вместе с прибором учета и вводными автоматами к первому отключающему устройству от магистрального кабеля поселка;

- границей эксплуатационной ответственности системы газоснабжения жилого помещения считается место присоединения газопровода низкого давления, принадлежащего Собственнику, к газопроводу низкого давления.

ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН

Исполнитель:
ТСН «Боско Виладжио»

Пользователь:

Председатель правления
ТСН «Боско Виладжио»:

Приложение № 2
К договору № _____
от _____ 201__ г.

ТСН "Боско-Виладжио"
Смета доходов и расходов на 2018 год

	Доходы	в месяц, руб.	за 12 месяцев, руб	тариф по смете, руб. на 1 кв. м.
	Обязательные платежи и взносы , всего	314 976,12	3 779 713,41	40,00
	в. т.ч. от собственника- Канкрит(5 621,20 кв.м)	224 845,23	2 698 142,74	
	от жителей (2 253,30)	90 130,89	1 081 570,67	
	Доходы от хоз. деятельности ТСН			
	Прочие поступления			
	Площадь зданий-апартаментов	кв. м.	7874,5	

	Расходы:	затраты в месяц, руб.	затраты за 12 месяцев, руб	тариф, руб. на 1 кв. м.
1.	Административно-управленческие расходы:	38 219,17	458 630,00	4,85
1.1.	Вознаграждение Членам Правления -председатель (с учетом НДФЛ)	9 583,33	115 000,00	1,22
1.2.	Отчисления в фонды соц. страхования	1 935,83	23 230,00	0,25
1.3.	Бухгалтерское и фин. Сопровождение(договор аутсорсинга)	10 000,00	120 000,00	1,27

1.4.	Расходные материалы(канц.и хоз. товары)	600,00	7 200,00	0,08
1.5.	Услуги банка	5 100,00	61 200,00	0,65
1.6.	Юридическая поддержка	700,00	8 400,00	0,09
1.7.	Прочие расходы (усл. связи, интернет и т.д.)	4 000,00	48 000,00	0,51
1.8.	Программное и тех. обеспечение	6 300,00	75 600,00	0,80
2.	Техническое обслуживание инженерных сетей и оборудования:	41 518,95	498 227,41	7,18
2.1.	По договору подряда с обслуживающей организацией, включая :	15 000,00	180 000,00	3,81
2.1.1	Сети электроснабжения-профилактическое и техническое обслуживание	7 000,00	84 000,00	0,89
2.1.2	Сети водоснабжения и водоотведения-профилактическое и техническое обслуживание	7 000,00	84 000,00	0,89
2.1.3	Административно-управленческая работа(договора, акты осмотров, оформление тех. документации)	15 000,00	180 000	1,90
2.1.4	Расходные материалы	1 000,00	12 000,00	0,13
2.2.	Тех. обслуживание газопровода газ. оборудования	13 568,54	162 822,48	1,72
2.3.	Тех. обслуживание, ремонт ВД и ВК ГО и аварийно-диспетч. обслуживание	5 795,21	69 542,47	0,74
2.4.	Тех. обслуживание, ремонт внутридомового газ. обор.и аварийно-диспетч. обслуживание	2 155,21	25 862,47	0,27
2.5.	Затраты на освещение МОП(оплата за электричество)	5 000,00	60 000,00	0,63
3.	Санитарное обслуживание мест общего пользования, в т.ч.:	91 600,00	1 099 200,00	11,63
3.1.	По договору подряда с обслуживающей организацией, включая:	61 600,00	709 200,00	7,82
3.1.1	Уборка территории комплекса	50 000,00	600 000,00	6,35
3.1.2	Расходы на топливо(для газонокосилок и триммеров)	600,00	7 200,00	0,08
3.1.3	Механизированная уборка снега в зимний период	5 500,00	66 000,00	0,70
3.1.4	расходные материалы	3 000,00	36 000,00	0,38
3.1.5	Озеленение территории, включая уход за газонами(стрижка)	2 500,00	30 000,00	0,32
3.2.	Благоустройство зон отдыха	30 000,00	360 000,00	3,81
4.	Вывоз мусора(сторонняя организация)	10 500,00	126 000,00	1,33
4.1.	По договору согласно актам-вывоз мусора	5 000,00	60 000,00	0,63

4.2.	Обустройство контейнерной площадки с навесом	5 500,00	66 000,00	0,70
5.	Сторожевая служба	108 138,00	1 297 656,00	11,83
5.1.	Зарплата сторожей-вахтеров с НДФЛ	69 000,00	828 000,00	8,76
5.2.	Отчисления в фонды соц. Страх	13 938,00	167 256,00	1,77
5.3.	Закупка системы видеонаблюдения	7 500,00	90 000,00	0,95
5.4.	Прочие расходы для обеспечения сторожевой службы	2 700,00	32 400,00	0,34
6.	Резервный фонд	25 000,00	300 000,00	3,17
	Итого себестоимость	314 976,12	3 779 713,41	40,00

Наименование предоставляемых коммунальных услуг	Периодичность и цена
Вода м/куб (в соответствии с показаниями приборов учета, при их отсутствии по нормативу)	Ежемесячно, по тарифам, установленным Комитетом по ценам и тарифам Моск.обл.
* Электричество к/Вт (в соответствии с показаниями приборов учета, при их отсутствии по нормативу)	Ежемесячно, по тарифам, установленным Комитетом по ценам и тарифам Моск.обл.
Водоотведение м/куб (в соответствии с показаниями приборов учета, при их отсутствии по нормативу)	Ежемесячно, по тарифам, установленным Комитетом по ценам и тарифам Моск.обл.

* Для собственников, не заключившим договоры на прямую с ПАО «Мосэнергосбыт»

Дополнительно оплачиваются услуги не вошедшие в данный перечень, но произведенные по заявке Пользователя согласно прейскуранта цен на дополнительные услуги, утвержденные согласно нормативов на текущий год Исполнителем. Цены на дополнительные услуги меняются ежегодно согласно роста индекса цен и инфляции.

Исполнитель:
ТСН «Боско Виллажио»

Пользователь:

Председатель правления
_____Красиков С.Ю.

_____ (_____)