

ДОГОВОР
О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

г. Сергиев Посад

"__" _____ 2018 г.

Товарищество собственников недвижимости многоквартирного жилого дома "Вальс", именуемое в дальнейшем "Товарищество", в лице председателя правления Николаевой Марины Анатольевны, действующего на основании Устава ТСН МЖД «Вальс», с одной стороны, и

(Ф.И.О. собственника; Ф.И.О. представителя (данные доверенности))
являющийся / (аяся) на основании _____

(документ, подтверждающий право собственности на помещение)

собственником помещения, расположенного по адресу: г. Сергиев Посад, ул. Чайковского дом № 13 квартира № _____, общей площадью _____ м², именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора.

1.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сергиев Посад, ул. Чайковского, дом № 13.

1.2. Стороны несут совместные расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Собственник поручает Товариществу совершать от имени Собственника и за его счет следующие юридические действия:

- представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

- заключать договоры на выполнение работ и оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на предоставление коммунальных услуг;

- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;

- осуществлять и обеспечивать начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям в соответствии с уставом Товарищества;

- проводить страхование опасных производственных объектов (лифтов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме).

1.4. Собственник передает Товариществу права по управлению общим имуществом в многоквартирном доме (в том числе - предоставлению части общего имущества в пользование или в аренду третьим лицам), а Товарищество принимает на себя данные права.

1.5. Товарищество в настоящем договоре представляет интересы собственников - членов Товарищества.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Товарищество обязано:

2.1.1. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с обслуживающей подрядной организацией, либо самостоятельно исполняя необходимые работы и услуги.

2.1.2. Обеспечить выполнение собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и обязательств, принятых ими в силу членства в Товариществе или в силу заключения с Товариществом настоящего договора.

2.1.3. Контролировать выполнение обслуживающей подрядной организацией установленные договорные обязательства, на основании соответствующих актов осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам.

2.1.4. Осуществлять контроль за проведением обслуживающей подрядной организацией перерасчетов размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги в соответствии с правилами, установленными законодательством РФ.

2.1.5. Представлять законные интересы Собственника, в т.ч. в отношениях с третьими лицами

2.1.6. Информировать об изменении размера платы в порядке, установленном законодательством.

2.1.7. Представлять Собственнику самостоятельно, в случае управления многоквартирным домом собственными силами, отчет о выполнении сметы доходов и расходов за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим года. При заключении Договора управления с обслуживающей организацией требовать от данной организации предоставления собственникам помещений такого отчета в указанный выше срок, а в случае заключения договора управления на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании членов Товарищества, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания членов Товарищества. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в смете расходов и доходов либо в Договоре управления; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

2.1.8. Организовывать общие собрания собственников помещений по вопросам использования общего имущества и иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае необходимости их решения.

2.2. Товарищество вправе:

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

2.2.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями и прочих услуг по решению общего собрания членов Товарищества с соответствующими организациями.

2.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Товарищества, информации, предоставленной Собственником, проводить самостоятельно или требовать от обслуживающей организации перерасчет размера платы Собственника за коммунальные услуги по фактически потребленному количеству.

2.2.4. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой в случае управления многоквартирным домом собственными силами в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственным многоквартирным домом на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общего собрания членов Товарищества.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов Товарищества в порядке, установленном законодательством. Своевременно предоставлять Товариществу, либо в соответствии с заключенным товариществом договором управления обслуживающей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Товариществу, либо в соответствии с заключенным товариществом договором управления обслуживающей

организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Товариществом либо с обслуживающей организацией при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Товарищество либо обслуживающую организацию (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Предоставлять Товариществу либо обслуживающей организации (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия обслуживающей организации с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

2.3.6. Обеспечивать доступ ответственных представителей Товарищества либо обслуживающей организации (при наличии) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Сообщать Товариществу либо обслуживающей организации (при наличии) о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Собственник вправе:

- 2.4.1. Требовать информацию о порядке, сроках и условиях осуществления работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг.
- 2.4.2. Требовать соблюдения интересов Собственника при осуществлении Товариществом деятельности в рамках настоящего договора.
- 2.4.3. Требовать в установленном порядке изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 2.4.4. Требовать возмещения ущерба, причиненного вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Товариществом обязанностей по настоящему договору.

3. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору.

3.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

- плату за содержание и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за услуги по управлению многоквартирным домом;
- плату за дополнительные работы и услуги;
- плату за капитальный и/или текущий ремонты;
- плату за коммунальные услуги.

3.2. Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, дополнительные работы и услуги устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество. Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, дополнительные работы и услуги принимается на срок не менее чем один год, чтобы обеспечить содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.3. Размер платы за капитальный и/или текущий ремонты устанавливается по решению общего собрания Собственников с учетом предложений Товарищества, но не менее установленного Администрацией города тарифа.

3.4. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, а также дополнительные работы и услуги, капитальный и/или текущий ремонт, а также плату за коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с первого по последнее число.

3.5. Плата вносится Собственниками ежемесячно, в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежных документов представляемых Товариществом или действующим от его имени иной организацией не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.6. В случае невнесения платы по настоящему Договору в установленные сроки начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

3.8. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.9. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.11г. № 354.

4. Прочие условия.

4.1. Ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по настоящему договору стороны несут в соответствии с законодательством.

4.2. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

4.3. В случае прекращения права собственности Собственника на помещение(ия) в указанном многоквартирном доме (при полном отсутствии помещений в собственности Собственника в данном доме) договор прекращает свое действие.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности при обстоятельствах непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

4.5. Договор считается заключенным со дня подписания его Сторонами.

4.6. Споры и разногласия решаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения Сторонами в судебном порядке в соответствии с законодательством.

4.7. Договор составлен на 5-и листах в 2-х экземплярах. Экземпляр Товарищества хранится в правлении товарищества, экземпляр Собственника у Собственника.

4.8. Подписанием договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

5. Реквизиты и адреса сторон:

ТСН МЖД «Вальс»	Собственник:
Юридический адрес: 141303, Московская обл., Сергиево-Посадский р-н, г. Сергиев Посад, ул. Чайковского, д. 13, кв. 70 ИНН 5042148167 КПП 504201001 ОГРН 1185007004423 Председатель правления ТСН МЖД «Вальс»	ФИО:
	Адрес: г. Сергиев Посад, ул. Чайковского, дом 13 кв. _____
	Телефон _____
	e-mail: _____
	Паспорт _____ Выдан _____
	Дата _____ (доверенность)
(_____) Николаева М.А. / м.п.	Подпись _____ (_____)