

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Кировск

« ___ » _____ года

Товарищество собственников жилья «Улица Комсомольская», в лице председателя правления Бондаренко Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ТСЖ, с одной стороны, и собственник помещения (квартиры) № ___ в многоквартирном доме по адресу Мурманская область, город Кировск, улица _____ дом ___ свидетельство о собственности _____ с другой стороны (далее – стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые ТСЖ на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями, ТСЖ действует от своего имени.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями нежилых помещений (квартир) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.5. Уполномоченные лица Собственника жилого помещения и его законные пользователи (арендаторы и т.д.) имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и указанными лицами. Пользователи помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.6. Лицо, пользующееся жилым помещением на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. Предмет договора

2.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме заочного голосования (протокол общего собрания от _____ № ____), Собственник помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Мурманская область, г. Кировск, ул. _____, д. _____, имеющий на праве собственности помещение (квартиру) № ____ и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (далее – МКД) в размере, пропорциональном размеру общей площади вышеуказанного помещения, передает, а ТСЖ принимает полномочия по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и предоставлению коммунальных услуг от имени и за счет средств собственников и пользователей помещений.

2.2. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются члены семей собственников помещений, наниматели помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся помещениями на любых законных основаниях (далее - пользователи помещений).

2.3. ТСЖ принимает на себя обязательства в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

2.4. Границы общего имущества собственников помещений в МКД и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила). Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

2.5. Предметом настоящего Договора является оказание ТСЖ услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику жилого помещения в таком доме и пользующимися на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме представлен в Приложении № 3, данный перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению сторон в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Товарищество собственников жилья обязано:

3.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять и представлять для утверждения сметы доходов и расходов на соответствующий год, а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;
- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- доводить решения Общих собраний до Собственника.

3.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами, от имени и за счет средств собственников и пользователей помещений.

3.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии

на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

3.1.4. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на МКД и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, переданные ТСЖ собственниками на хранение либо созданные управляющей организацией по поручению собственников и за их счет вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки.

3.2. Товарищество собственников жилья имеет право:

3.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственником и пользователями помещений в МКД.

3.2.2. По разрешению Общего собрания сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, фасады, земельный участок многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием дома.

3.2.3. В установленном законодательством порядке взыскивать с Собственника, пользователей помещений задолженность по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД и коммунальных услуг.

3.2.4. В целях исполнения настоящего Договора, без предварительного уведомления Собственника, осуществлять действия с персональными данными, включая сбор, систематизацию, персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.2.5. Созывать и проводить Общие собрания.

3.2.5. Ежегодно выносить на общее собрание собственников помещений предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать помещение, принадлежащие ему на праве собственности, в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать прав и законные интересы соседей, Правила.

3.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в МКД.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. В случае если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

3.3.4.1. Обеспечивать доступ к приборам учета управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, проверку и замену приборов учета.

3.3.4.4. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

3.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу (т. 5-43-60) и ТСЖ.

3.3.6. Предоставлять ТСЖ информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственника и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещения.

3.3.7. Обеспечивать доступ в помещение ТСЖ и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.8. Не производить без получения технических условий и согласования с ТСЖ:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

- нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

3.3.9. Не осуществлять маневрирование (проезд, разворот), стоянку автотранспортных средств на придомовой территории ближе 15 м от фасада здания, где они создают препятствие для проведения работ по расчистке придомовой территории и обезопасиванию кровли.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.4.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать в полном объеме коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Права и обязанности граждан, проживающих в принадлежащих Собственнику жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник помещения, пользователи помещений Управляющей организации.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- платой за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме _____ руб. за 1 кв.м;

- платой за коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством порядком.

4.4. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Мурманской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления города Кировска, принятыми ими в пределах своей компетенции.

4.6. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги возникает у Собственника, пользователей помещений в соответствии с действующим законодательством. Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника, пользователей помещений от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги.

4.7. Внесение платы за выполненные ТСЖ работы и оказанные услуги, не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и ТСЖ.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

4.8.1. Собственник несет бремя расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.8.2. Собственник оплачивает услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.8.3. ТСЖ вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении капитального ремонта общего имущества, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении капитального ремонта ТСЖ принимает на себя обязательства в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену выполнить указанные работы. В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение ТСЖ будет отклонено, либо принято на иных условиях, ТСЖ не считается связанной обязательствами по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

4.9. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги:

4.9.1. Плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги Собственник и пользователи помещений вносят путем: внесения платы на основании полученных от ТСЖ платежных документов в действующие кассы, а также в кассы учреждений, организаций, осуществляющих прием платежей за помещение и коммунальные услуги.

4.9.2. Плата за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим.

4.9.3. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных ТСЖ не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем:

- для собственника и нанимателей жилых помещений – счет-квитанции;
- для собственников и пользователей нежилых помещений – счет на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

4.10. При временном отсутствии Собственника и пользователей помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.11. Собственник, пользователи помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить ТСЖ пени, в порядке установленном действующим законодательством.

4.12. Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде всего имеющуюся задолженность, затем – сумму, причитающуюся к оплате за текущий месяц.

4.13. Перевод собственником помещений своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия ТСЖ.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги ТСЖ применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством

5. Ответственность сторон.

5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед ТСЖ в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. ТСЖ вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению ТСЖ платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, суммарной продолжительностью более 6 (шести) месяцев.

5.3. ТСЖ несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Срок действия договора.

6.1. Договор заключается сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с «___» _____ г.

6.2. Договор пролонгируется на следующий год в соответствии с п. 6 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств ТСЖ.

7.1. ТСЖ обязано предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение тридцати рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору (но не чаще чем раз в квартал). К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту помещений;
- справки о сумме израсходованных денежных средств на содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг;
- справки о наличии и размере задолженности ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных настоящим договором.

7.2. Собственник вправе за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора ознакомиться в помещении ТСЖ, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом ТСЖ перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении настоящего договора, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую ТСЖ.

7.3. Письменные претензии Собственника о неисполнении или ненадлежащем исполнении ТСЖ обязательств по настоящему договору рассматриваются ТСЖ в 30-дневный срок.

8. Перечень приложений к договору:

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1);
- Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2).