

ДОГОВОР № _____
О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ И
ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

между Товариществом собственников жилья 151 и
Собственником помещения в доме по адресу г. Краснодар, ул. Гидростроителей, 31

г. Краснодар

от 10.01. 2013 г.

Товарищество собственников жилья 151 образованное решением общего собрания собственников, именуемое в дальнейшем "Товарищество", в лице председателя Правления Прядко Галины Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственник помещения № _____ общей площадью _____ кв. метров, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу г. Краснодар, ул. Гидростроителей, 31

_____ (фамилия, имя, отчество собственника)

_____ (правоустанавливающий документ, его номер, дата)

именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

Настоящим Договором устанавливается порядок взаимодействия Собственника и Товарищества в целях обеспечения выполнения Собственником своих обязательств по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в условиях функционирования в многоквартирном доме ТСЖ 151 и в связи с этим устанавливает права и обязанности Собственника и ТСЖ 151 по отношению друг к другу.

2. Задачи и функции Товарищества по управлению общим имуществом:

- 2.1. Организация работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с установленным уровнем качества.
- 2.2. Организация дополнительных работ и услуг.
- 2.3. Организация мероприятий по обеспечению безопасности и комфортности проживания.
- 2.4. Ведение технической, бухгалтерской и прочей документации.
- 2.5. Расчет платежей за жилищно-коммунальные услуги и оформление счетов к оплате.
- 2.6. Сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги. Взыскание задолженностей по платежам в установленном порядке.

3. Товарищество обязано:

- 3.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства РФ, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ 151.
- 3.2. Организовывать и/или выполнять работы по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения».
- 3.3. Соблюдать «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденным Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006.
- 3.4. Соблюдать «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах, утвержденные Постановлением Правительства РФ №354 от 6 мая 2011 года
- 3.5. При выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества руководствоваться Территориальными сметными нормами (ТСНэ) и Территориальными единичными расценками (ТЕРэ), Территориальными единичными расценками на строительные работы (ТЕР-2001) и Территориальными единичными расценками на ремонтно-строительные работы (ТЕРр-2001).
- 3.6. Осуществлять функции по начислению и сбору платежей на расчетный счет ТСЖ 151 и своевременному перечислению платежей в соответствии с заключенными договорами.
- 3.7. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений.
- 3.8. Выдавать Собственнику расчетные документы за оказанные услуги с указанием платежных реквизитов. Своевременно уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате расходов. Предоставлять Собственникам информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.
- 3.9. Обеспечивать составление и ведение бухгалтерской, статистической и прочей документации и отчетности, проводить банковские операции;
- 3.10. Обеспечивать хранение документации, а также хранение копий документов о праве собственности и иных правоустанавливающих документов Собственника.
- 3.11. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.12. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.13. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника.

3.14. Принимать меры к пресечению действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения Собственником, имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

4. Собственник обязан:

4.1. Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме.

4.2. Своевременно, в установленные договором сроки, вносить платежи за содержание и эксплуатацию общего имущества и оплачивать предоставляемые коммунальные услуги.

4.3. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

4.4. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого дома и придомовой территории.

4.5. Использовать принадлежащие ему помещения в соответствии с их назначением, содержать их в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии и осуществлять их капитальный и текущий ремонт за свой счет.

4.6. Сообщать об изменении места фактического проживания и контактных телефонов.

4.7. Уведомлять Товарищество о сдаче помещений в аренду, о проживании временных жильцов.

4.8. Уведомлять Товарищество об отчуждении принадлежащего ему помещения. При продаже принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним.

4.9. Информировать Товарищество о проведении работ по ремонту помещения. Производство работ по переустройству и перепланировке помещения производить только при наличии разрешения.

4.10. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с нормативами.

4.11. Своевременно предоставлять ежемесячные показания индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов размещенных в помещении Собственника для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

4.12. Обеспечивать доступ ответственных представителей Товарищества в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, а работников аварийных служб - в любое время.

4.13. При неиспользовании помещения сообщать Товариществу телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в его отсутствие.

4.14. Соблюдать следующие требования:

4.15. не производить перенос инженерных сетей;

4.16. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

4.17. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов;

4.18. при изменении отопляемой площади помещения, установке дополнительных секций приборов отопления, использовании теплоносителя для обустройства теплых полов и пр. производить за свой счет установку индивидуального прибора учета тепловой энергии;

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

4.20. 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;

4.21. 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;

4.22. не загромождать подвальные помещения,

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

4.24. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 до 8:00 (при производстве ремонтных работ с 9:00 до 18:00)

5. Товарищество имеет право:

5.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязательств по настоящему Договору:

- своими силами выполнять предусмотренные настоящим Договором обязательства и иметь в своем штате соответствующих специалистов;
- привлекать на договорной основе третьих лиц для выполнения ремонтных работ, предусмотренных настоящим Договором;

5.2. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, грозящей повреждением имуществу других собственников, а также общему имуществу многоквартирного дома (при отсутствии возможности установления связи с Собственником по указанным в договоре координатам), локализовать ее всеми возможными способами, в том числе посредством привлечения аварийных служб.

5.3. Представлять интересы Собственника, связанные с настоящим договором, во всех органах власти и управлений, судебных, правоохранительных и иных органах, учреждениях, организациях перед иными юридическими и должностными лицами, и гражданами.

5.4. Устанавливать размер платежей Собственника за содержание и эксплуатацию общего имущества в соответствии с утвержденным бюджетом Товарищества, долей участия Собственника в общих расходах и действующим законодательством.

5.5. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

5.6. Принимать меры по взысканию задолженности перед Товариществом.

5.7. В случае непредставления Собственником ежемесячных данных о показаниях приборов учета установленных в помещении Собственника производить расчет размера платы за коммунальные ресурсы с использованием нормативов.

5.8. Осуществлять иную хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом.

6. Собственник имеет право:

6.1. Самостоятельно, без согласования с Товариществом владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности помещениями.

6.2. В установленном законом порядке осуществлять модернизацию, усовершенствование принадлежащих ему на праве собственности помещений при условии, что при этом не ущемляются права других собственников.

6.3. Получать информацию, связанную с выполнением Товариществом обязательств по настоящему Договору.

6.4. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

7. Размер и порядок внесения оплаты

7.1. Размер платежей Собственника за содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома устанавливается Товариществом, исходя из количества фактически потребленных коммунальных ресурсов, в соответствии с утвержденным бюджетом Товарищества и долей участия собственника в общих расходах, пропорциональной размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений, с учетом имеющихся у Собственника льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Квитанции об оплате за техническое обслуживание, коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома предоставляются Собственнику путем вложения в почтовый ящик.

7.3. Собственник вносит плату на расчетный счет Товарищества не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

7.4. При несвоевременной и (или) не полной оплате выставяемых платежей, должнику начисляется пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая) процента начисленные от общей суммы задолженности за каждый календарный день просрочки платежа.

7.5. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

8.2. Собственник возмещает ущерб, причиненный по его вине общему имуществу в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Собственник, не обеспечивший доступ представителя Товарищества или обслуживающей организации в жилое помещение для проведения профилактического осмотра и необходимых ремонтных работ, предусмотренных настоящим договором, несет материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этих действий.

8.4. Факт не проживания не освобождает Собственника от выполнения обязанностей по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

8.5. Собственники жилого помещения, принадлежащего им на праве общей совместной собственности, несут перед Товариществом солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, при общей долевой собственности пропорционально своим долям.

8.6. Товарищество освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) либо несвоевременного выполнения Собственником своих договорных обязанностей по внесению платежей.

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года с “10”января 2013 г. по “10”января 2016 г.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

10. Условия изменения и прекращения договора

10.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению внести изменения в настоящий договор. Все изменения и дополнения настоящего договора оформляются дополнительным письменным соглашением сторон.

10.2. Договор может быть расторгнут досрочно в случае прекращения права собственности на жилое помещение.

10.3. Инициатор расторжения Договора обязан в письменной форме за 2 месяца уведомить другую сторону о расторжении договора.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Товарищества и Собственника.

12. Реквизиты сторон

ТСЖ 151

Юридический адрес: 350065, г. Краснодар,
ул. Гидростроителей, 31
Банковские реквизиты:
ОГРН 1112312005717
ИНН 2312183226
КПП 231201001

Председатель правления ТСЖ 151

_____ Г.В.Прядко

Собственник квартиры № _____

Фамилия: _____

Имя: _____

Отчество: _____

паспорт серии _____ № _____

когда выдан: _____

кем выдан: _____

код подразделения: _____

Документ подтверждающий право собственности:

Мобильный телефон: _____

E-mail: _____

Собственник

подпись