

**ДОГОВОР №__/11-3/ТСЖ
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ**

Ленинградская область

«__» _____ 2024г.

Товарищество собственников жилья «Воронцовский 11/3» (далее по тексту – **ТСЖ «Воронцовский 11/3»**, **ТСЖ**), образованное решением общего собрания собственников, в лице председателя Правления **Васильевой Тамары Олеговны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (ка) РФ

_____,
действующий(-ая) на основании Свидетельства о государственной регистрации права _____ от «__» _____ 20__г. являющийся(яся) собственником квартиры (нежилого помещения), расположенной(ого) в многоквартирном жилом доме(далее – «МКД») по адресу: **Российская Федерация, Всеволожский муниципальный район, п. Бугры, б-р Воронцовский д. 11 корп.3, кв. ____,** общей жилой площадью __ кв.м, а также доли в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих ей(ему) помещений, именуемая(ый) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Понятия (термины), используемые в настоящем Договоре, соответствуют значениям, применяемым в Правилах предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

1.2. ТСЖ по заданию Собственника, в соответствии с Приложениями к настоящему Договору, в пределах переданных собственником прав и полномочий, обязуется осуществлять управление общим имуществом жилого дома, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений в необходимых потребителю объемах, в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник (уполномоченный собственника) обеспечивает финансирование комплекса обязательных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, а также обеспечивает необходимость и возможность выполнения дополнительных работ, финансируемых за счет средств Собственника.

1.3. 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 помещение и коммунальные услуги в условиях функционирования в многоквартирном доме ТСЖ, и в связи с этим устанавливает права и обязанности Собственника и ТСЖ по отношению друг к другу.

1.4. Отношения между собственником помещения, не являющимся членом ТСЖ, и товариществом строятся на основании Устава товарищества, решений общих собраний членов ТСЖ, а также, главным образом, Жилищного кодекса и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Обязанность ТСЖ по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД является его уставной обязанностью (п. 1 ст. 135, п. 1 ст. 138, п. 1, 2 ст. 161 ЖК РФ). При этом ТСЖ обязано управлять всем комплексом имущества многоквартирного дома, а собственники, не являющиеся членами ТСЖ, не могут отказаться от предоставления им данных услуг. В силу п. 4 ст. 37 ЖК РФ выделение доли в праве общей собственности на имущество МКД в натуре невозможно.

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 аварийно-диспетчерского обслуживания.

2.5. Ведение технической, бухгалтерской и прочей документации.

2.6. Ведение лицевых счетов Собственников жилых и нежилых помещений, расчет платежей за жилищно-коммунальные услуги и оформление счетов к оплате.

2.7. Сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги.

2.8. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в управлении и общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов. А при подаче судебных приказов также возмещать расходы по уплате государственной пошлины и услуги юриста за подготовку комплекта документов и заявления на выдачу судебного приказа.

Возмещать расходы на юридическое сопровождение при подготовке заявлений на выдачу судебных приказов ТСЖ вправе путем указания таких расходов непосредственно в судебном приказе или путем начисления таких расходов в статью «услуги и работы по управлению МКД» в единый платежный документ при этом расходы на юридические услуги не могут превышать 3000 (три) тысячи рублей.

В случаях введения режима ограничения ресурсов, ТСЖ вправе потребовать возмещение расходов, связанных с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику, в отношении которого осуществлялись указанные действия, в размере, не превышающем 3 тысяч рублей в совокупности.

Предоставление коммунальных услуг, возобновляется в течение 2 (двух) календарных дней со дня полного погашения задолженности и оплаты расходов исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги, с предоставлением подтверждающих платежных документов, если ТСЖ не приняло решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирных домах обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3. ТОВАРИЩЕСТВО ОБЯЗАНО

3.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства РФ, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ.

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 г.

3.4. Соблюдать «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденные Постановлением Правительства РФ №354 от 6 мая 2011г.

3.5. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

3.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений многоквартирного дома и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них срока, установленного законодательством.

3.7. Осуществлять функции по начислению и сбору платежей на расчетный счет ТСЖ и своевременному перечислению платежей в соответствии с заключенными договорами.

3.8. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы, в день обращения (кроме данных паспортного учета).

3.9. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений.

3.10. Выдавать Собственнику расчетные документы за оказанные услуги с указанием платежных реквизитов Товарищества. Своевременно уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате расходов. Производить перерасчет платежей в случае необходимости.

3.11. Предоставлять Собственникам информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.12. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей (эксплуатирующей) организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров (инвентаризаций) состояния общего имущества. По письменному требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов установленные законом сроки и порядке.

3.13. Обеспечивать составление и ведение бухгалтерской, статистической и прочей документации и отчетности, проводить банковские операции; открывать и вести в установленном законом и иными правовыми актами порядке финансово-лицевой счет Собственника.

3.14. Обеспечивать хранение документации, а также хранение копий документов о праве собственности и иных правоустанавливающих документов Собственника.

3.15. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.16. 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.

3.17. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. Выполнять иные обязанности, связанные с защитой его интересов.

4. СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН

4.1. Обязанность собственника по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества предусмотрена п. 5, 6 ст. 155 ЖК РФ, а также п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества, соразмерно своей доле в праве общей собственности, путем внесения платы за содержание помещения согласно утвержденной Общим собранием членов ТСЖ сметы доходов и расходов на год. Плата за содержание помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, налоги на платежи собственников, не являющихся членами ТСЖ, согласно Налоговому кодексу РФ.

4.3. Ознакомиться с уставом Товарищества, сметой доходов и расходов ТСЖ, финансовым планом и другими планами Товарищества и соблюдать правила проживания в многоквартирном доме.

4.4. Своевременно, не позднее 10 числа каждого месяца, вносить платежи за содержание и эксплуатацию общего имущества и оплачивать предоставляемые коммунальные услуги.

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

4.6. Обеспечивать сохранность общего имущества в принадлежащих ему помещениях.

4.7. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

4.8. 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.

4.9. Своевременно сообщать об изменении места фактического проживания и контактных телефонов.

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

4.11. 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.

4.12. Незамедлительно информировать Товарищество о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

4.14. 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.

4.15. 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, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.16. При неиспользовании помещения сообщать Товариществу телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в его отсутствие. В исключительных случаях возмещать ТСЖ услуги вскрытия дверей – если при аварийной ситуации ни собственник, ни его доверенное лицо не могут предоставить доступ к аварийному участку.

4.17. Соблюдать следующие требования:

4.17.1. не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

4.17.5. 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;

4.17.6. 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;

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

4.17.8. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

4.17.8. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования согласно Закона Ленинградской области от 15.11.2022 № 143-оз

4.18. Товарищество имеет право:

4.18.1. 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 и передавать им часть функций и обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

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

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

4.18.4. Заключать договоры в интересах Собственника.

4.18.5. 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.

4.18.6. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.18.7. Принимать меры по взысканию задолженности перед Товариществом. Товарищество, исполняя свои обязанности по содержанию и ремонту общего имущества МКД, имеет право в силу закона взыскать плату за оказание данных услуг и выполнение работ, вне зависимости от того, является ли собственник членом ТСЖ, заключен с ним договор или нет.

4.18.8. В случае непредставления Собственником ежемесячных данных о показаниях приборов учета, установленных в помещении Собственника, производить расчет размера платы за коммунальные ресурсы с использованием нормативов, с последующим перерасчетом по фактическим показаниям приборов учета.

4.18.9. Осуществлять иную хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом.

5. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО

5.1. В любой момент стать членом Товарищества.

5.2. Предъявлять в установленном порядке претензии и требования к ТСЖ в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг и перерасчету платежей, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

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

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

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

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

6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ОПЛАТЫ

6.1. Обязанность собственника по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества предусмотрена п. 5, 6 ст. 155 ЖК РФ, а также п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

6.2. Размер платежей Собственника за содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома устанавливается Товариществом в соответствии с утвержденной сметой Товарищества, установленным тарифом на содержание помещений 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.

6.3. Квитанции об оплате за техническое обслуживание, коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома предоставляются Собственнику по адресу: РФ, ЛО, б-р Воронцовский, д. 11, корп. 3 кв. _____, почтовый ящик № _____ а также посредством сети Интернет таких как личный кабинет Квадо.ру, электронная почта и т.д.

6.4. 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.

6.5. При несвоевременной и (или) не полной оплате выставляемых платежей, должнику начисляются пени в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Неиспользование собственником помещений дома 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.

6.7. При снижении уровня качества оказываемых жилищно-коммунальных услуг размер платежей может быть пересчитан на основании письменного заявления Собственника в правление Товарищества.

6.8. Услуги Товарищества, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6.9. Собственник и наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, затребовав от ТСЖ платежные документы.

6.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, ТСЖ применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, устанавливающего новый размер платы за коммунальные услуги и размер платы по содержанию и ремонту общего имущества.

6.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. Товарищество не несет ответственности за все виды ущерба или убытков, не являющиеся следствием неправильных действий Товарищества или его сотрудников.

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

7.4. 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.

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

7.6. Собственники жилого и/или нежилого 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.

7.7. Товарищество освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием несвоевременного выполнения Собственником своих договорных обязанностей по внесению платежей.

7.8. При выявлении ТСЖ факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги, Товарищество вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

7.9. Товарищество вправе требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей ТСЖ (в том числе, работников аварийных служб).

7.10. Границы зон эксплуатационной ответственности Товарищества:

ТСЖ	Вид разводки/способ монтажа	Член Товарищества, Собственник
Система водоснабжения		
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков, включая запорную арматуру.	вертикальная	После первой запорной арматуры на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, трубопроводы, фильтры, счётчики воды и другое сантехоборудование.
Стояки внутридомовой системы отопления, коллектора отопления, в том числе первая запорная арматура.	горизонтальная	От первой запорной арматуры на ответвлениях коллектора отопления, в том числе отопительный прибор (радиатор)
Система внутреннего электроснабжения.		
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до квартирных электрических счетчиков.	в подвале прокладка кабельных линий выполнена в кабельных лотках, на этажах прокладка кабельных линий выполнена скрыта в стене	По границам жилого помещения входит счетчик коммерческого узла учета и сети внутреннего электроснабжения (в т.ч. вводной квартирный электрощит с коммутационным оборудованием, групповые сети итд)
Система водоотведения		
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе тройниками, общий канализационный стояк.	вертикальная	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба тройника общего стояка системы водоотведения.
Автоматическая противопожарная система		
Общие системы пожаротушения, пожароповещения и дымоудаления.	в подвале прокладка кабельных линий выполнена в кабельных лотках, на этажах прокладка кабельных линий выполнена скрыта в стене	Внутриквартирные датчики и извещатели.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Оплата работ (услуг) ТСЖ, оказанных Собственнику, не предусмотренных настоящим Договором или обязательными требованиями законодательства, производятся Собственником дополнительно, на основании сметы расходов, утвержденных тарифов и заключенных договоров.

8.2. Оплата услуг ресурсоснабжающих и специализированных организаций по договорам, заключенным ТСЖ осуществляется за счет поступающих от Собственника платежей.

8.3. Все изменения условий настоящего Договора и дополнения к нему осуществляются по соглашению Сторон, оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.

8.4. Споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при отсутствии согласия, решаются в судебном порядке по местонахождению ТСЖ.

8.5. В случае изменения юридического адреса или платежных реквизитов ТСЖ обязано незамедлительно известить об этом Собственника.

8.6. При подписании настоящего договора Собственник дает ТСЖ согласие на обработку персональных данных в объеме необходимом для надлежащего исполнения ТСЖ своих обязательств.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных, стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.п.), действия непреодолимых внешних факторов (действия органов государственной власти и местного самоуправления, военные действия) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов. На период действия обстоятельств непреодолимой силы продолжительностью до 1 (одного) месяца действие настоящего Договора приостанавливается.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 (одного) месяца, настоящий Договор может быть досрочно прекращен в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения другой Стороной уведомления о досрочном прекращении настоящего Договора.

10. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ТОВАРИЩЕСТВОМ ЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТОВ НАРУШЕНИЙ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

10.1. Контроль над деятельностью Товарищества в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями.

10.1.1. получения от ответственных лиц Товарищества в установленные законом сроки информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

10.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

10.1.3. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

10.1.4. составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. 10.2. настоящего раздела Договора;

10.2. Акты составляются в случаях:

10.2.1. нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленные сроки по заявлению Собственника,

10.2.2. неправомерных действий Собственника, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.2.3. Подготовка бланков акта осуществляется Товариществом. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

10.2.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Товарищества (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), при необходимости других лиц. Порядок составления актов предусмотрен действующим законодательством.

10.2.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), или незаинтересованных лиц.

10.2.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя). При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

11. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

11.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

11.2. Размер платы по настоящему договору устанавливается ежегодно путем принятия решения общим собранием членом ТСЖ.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и распространяет действие на отношения сторон, возникшие с «__» _____ 20__ года.

12.2. Настоящий договор заключен сроком на 5 лет

12.3. 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. (п.п. 5, 6 ст. 162 ЖК РФ).

13. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

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

13.2. Договор может быть расторгнут досрочно в случае прекращения права собственности на жилое (нежилое) помещение.

13.3. В случае вступления Собственника в Товарищество собственников жилья настоящий договор считается прекращенным, все отношения регулируются Уставом и другими документами Товарищества.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Настоящий договор считается заключенным посредством акцепта и регламентируется нормами гражданского законодательства о договоре присоединения (ст. 428 ГК РФ), поскольку его условия определены и могут быть приняты любым лицом не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

15. Реквизиты сторон

ТСЖ «Воронцовский 11/3»	Собственник
Юридический адрес: 188687, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Бугры, Воронцовский бульвар, д. 11, к. 3, пом. 7Н. Почтовый адрес: _____ _____ ОГРН: _____ ИНН: _____ КПП: _____ Р/С: _____ _____ К/С: _____ БИК: _____	Фамилия: _____ Имя: _____ Отчество: _____ паспорт серии _____ когда выдан: _____ кем выдан: _____ код подразделения: _____ Документ подтверждающий право собственности: Выписка из ЕГРН № _____ Телефон: +7 _____ E-mail: _____