

ДОГОВОР

о содержании и текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме

г. Сургут

« _____ » _____ 20 _____ г.

Товарищество собственников недвижимости «Саймовский», именуемое в дальнейшем «Товарищество» или «ТСН», в лице председателя правления Разина Вячеслава Александровича, действующего на основании устава, с одной стороны и _____

_____ ,
паспорт серии _____ № _____ выдан « _____ » _____ г.

_____ ,
являющейся(аяся) собственником помещения № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 628403, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 9, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Товарищество оказывает Собственнику услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома, расположенного по адресу: 628403, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 9, по содержанию и текущему ремонту такого имущества, а Собственник вносит на расчетный счет Товарищества плату за оказанные услуги.

1.2. Размер взносов Собственника не может превышать размера членских взносов членов Товарищества.

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

- представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с управляющей, 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;
- обеспечивать начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям через государственное учреждение г. Москвы, осуществляющее функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы (далее – государственное учреждение), если иной порядок не установлен решением общего собрания членов Товарищества или правлением в соответствии с уставом Товарищества;
- проводить страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов, насосов, бойлерных и других объектов общего имущества в многоквартирном доме).

1.4. Собственник передает Товариществу права по управлению общим имуществом в многоквартирном доме (в т. ч. по 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.

1.6. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 13 августа 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», приказом Минстроя России от 8 сентября 2015 г. № 644/пр «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», иными положениями законодательства РФ.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Товарищество вправе:

2.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления и договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры о предоставлении коммунальных ресурсов и прочие договоры в интересах Собственника.

2.1.2. Определять смету доходов и расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, его инженерных систем и конструктивных элементов, а также иные расходы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, в установленном уставом Товарищества порядке.

2.1.3. Устанавливать на основе утвержденной на общем собрании членов Товарищества сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также обязательных платежей и иных взносов Собственника.

2.1.4. Требовать от Собственника, а также нанимателя жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

2.1.5. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.6. Выполнять работы для Собственника и пользователей помещений Собственника, предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности.

2.1.7. Составлять перечень общего имущества.

2.1.8. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.1.9. Осуществлять иные права, установленные действующим законодательством.

2.2. Товарищество обязано:

2.2.1. Исполнять поручения Собственника.

2.2.2. Представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2.2.3. Информировать Собственника о заключении договоров с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями. По требованию Собственника знакомить его с указанными договорами.

2.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества дома путем: заключения в интересах Собственника договора управления многоквартирным домом или договоров о выполнении работ и оказании услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведения указанных работ и оказания услуг силами Товарищества, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

2.2.5. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственника по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

2.2.6. В случае заключения договоров с подрядными организациями на определенные виды работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества – контролировать исполнение этими подрядными организациями договорных обязательств.

2.2.7. Осуществлять контроль за правильностью начисления Собственнику обязательных платежей в размерах, установленных действующим законодательством РФ.

2.2.8. Заключить с государственным учреждением договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги или поручить заключение указанного договора управляющей организации в соответствии с договором управления домом.

2.2.9. Информировать Собственника о порядке начисления ему размеров обязательных платежей.

2.2.10. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

2.2.11. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

2.2.12. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

2.2.13. Информировать Собственника об исполнении обязательств.

2.2.14. Выдавать пользователям помещений Собственника справки и иные документы в пределах своих полномочий.

2.2.15. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для его проживания в помещении.

2.3. Собственник вправе:

2.3.1. Присутствовать на общих собраниях членов Товарищества.

2.3.2. Получать информацию о деятельности Товарищества и о заключенных им договорах.

2.3.3. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

2.3.4. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением.

2.3.5. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

2.3.6. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством РФ.

2.4. Собственник обязан:

2.4.1. Выполнять требования настоящего договора.

2.4.2. Предоставлять Товариществу сведения об обременении помещений Собственника.

- 2.4.3. Обеспечивать поддержание пользователями помещений Собственника в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества.
- 2.4.4. Бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.
- 2.4.5. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.
- 2.4.6. Не нарушать права других собственников.
- 2.4.7. Нести бремя совместного содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.4.8. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги (до 10-го числа текущего месяца за прошедший месяц) на основании платежных документов. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, предоставленного по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а также плата за коммунальные услуги вносится нанимателем жилого помещения в указанные в части первой пункта сроки.
- 2.4.9. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ, о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.
- 2.4.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.
- 2.4.11. Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 2.4.12. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.
- 2.4.13. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещениях Собственника.
- 2.4.14. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в ОДС, Товариществу или в соответствующую аварийную службу.
- 2.4.15. Соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождения приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов и т. п.).
- 2.4.16. Не производить переоборудование, перепланировку жилого (нежилого) помещения без получения соответствующего разрешения.
- 2.5. Оказание услуг по настоящему договору подтверждается актом выполненных работ, подписываемым Сторонами ежемесячно.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Плата за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.2. Размер платы определяется Товариществом в порядке, установленном уставом и решениями общего собрания членов Товарищества в размере, обеспечивающем

содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, на основе утвержденной ими сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Указанный размер платежей должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

3.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных не позднее 15-го числа месяца, следующего за истекшим.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в 90-дневный срок оплата не произведена. Начиная с 91-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.2. 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, органы управления Товарищества обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого дома в порядке, установленном Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

4.3. В остальном Товарищество и Собственник несут ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.4. Собственник не отвечает по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам Собственника.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

5.2. Настоящий договор действует до момента изменения способа управления многоквартирным домом.

5.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

5.4. Настоящий договор прекращается в случае:

5.4.1. Прекращения права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

5.4.2. Принятия общим собранием собственников помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом.

5.4.3. Ликвидации Товарищества.

5.4.4. Вступления Собственника в члены Товарищества.

5.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения к договору и являются неотъемлемой его частью.

5.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по экземпляру для каждой Стороны.

5.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения к договору и являются неотъемлемой его частью.

5.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры между Сторонами разрешаются путем переговоров или на общем собрании членов Товарищества, а также в судебном порядке.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник: _____

Адрес: _____

Паспорт серии _____ № _____
выдан _____

ИНН _____

Счет _____

в _____

Страховое свидетельство

Электронная почта _____

Собственник:

(подпись)

(ФИО)

Товарищество собственников недвижимости:

ТСН «Саймовский»

Адрес: 628403, Ханты-Мансийский автономный

округ-Югра, г. Сургут,

ул. Университетская, д. 9

ИНН 8602288831

КПП 860201001

р/с 40703810967170000397

в Западно-Сибирское отделение

№8647 ПАО «Сбербанк» г. Тюмень

к/с 30101810800000000651

БИК 047102651

ОГРН 1188617014475

Тел. +7 (3462) 771-906 (07)

Электронная почта: tsn.sajmovskij@mail.ru

Председатель

правления _____ В.А. Разин

(М.П., подпись)