

**ДОГОВОР
О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

г. Щербинка

" ____ " _____ 200__ г.

Товарищество собственников жилья «Победа», именуемое в дальнейшем "Товарищество", в лице председателя правления Кабышева Игоря Петровича, действующего на основании устава, с одной стороны, и собственник (жилого, нежилого) помещения N _____

(фамилия, имя, отчество гражданина, полное

наименование юридического лица и фамилия, имя, отчество его представителя) зарегистрированный по адресу: _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем "Собственник", вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме и несения совместных расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1.2. Товарищество по заданию собственника и в соответствии с Уставом за определенную плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственнику и лицам, пользующимся его помещением, а так же осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Собственник поручает Товариществу совершать следующие 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;

- осуществлять и обеспечивать начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

- 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 в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ).

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

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Товарищество вправе:

2.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, в т.ч. договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры о предоставлении коммунальных ресурсов (услуг).

2.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также иные расходы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.1.3. Устанавливать на основе утвержденной на общем собрании членом Товарищества сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.1.4. Определять порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

2.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающей (эксплуатирующей), ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.7. Выполнять работы для Собственника и предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности.

2.1.8. Составлять перечень общего имущества.

2.1.9. 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 деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.1.10. Требовать от Собственника помещения, а также от нанимателя жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда устранения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого (нежилого) помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, в том числе и в судебном порядке.

2.1.11. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

2.1.12. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, в судебном порядке требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

2.1.13. Требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

2.1.14. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе на основании п.2 ст.137 Жилищного кодекса РФ:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для

осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

2.1.15. Вскрывать жилое помещение Собственника при аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителя правоохранительных органов и двух соседей по подъезду, с обязательным составлением акта вскрытия квартиры и последующим опечатыванием жилого помещения

2.2. Товарищество обязано:

2.2.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества; выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по настоящему договору;

2.2.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса РФ, 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 в многоквартирном доме 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 многоквартирный 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. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

2.2.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

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

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

2.2.10. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

2.2.11. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для его проживания в помещении, представленных собственником в Правление Товарищества.

2.2.12. Выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий.

2.3. Собственник вправе:

- 2.3.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением.
- 2.3.2. Присутствовать на общих собраниях членов Товарищества.
- 2.3.3. Получать информацию о деятельности Товарищества и о заключенных им договорах, знакомиться с документами Товарищества в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ, в т.ч. с правоустанавливающими документами, бухгалтерской (финансовой) отчетностью, заключениями ревизионной комиссии.
- 2.3.4. Получать информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, знакомиться с технической документацией на многоквартирный дом и иными, связанными с управлением многоквартирным домом документами.
- 2.3.5. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, в т.ч. санитарных, противопожарных и иных правил и норм.
- 2.3.6. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.
- 2.3.7. Предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- 2.3.8. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник обязан:

- 2.4.1. Бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.
- 2.4.2. Содержать жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счёт его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, в сроки, установленные жилищным законодательством; соблюдать права и законные интересы соседей, правила проживания в многоквартирном доме, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме и придомовой территории.
- 2.4.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.
- 2.4.4. Выполнять требования настоящего договора.
- 2.4.5. Не нарушать права других собственников.
- 2.4.6. Нести бремя совместного содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также его текущего и капитального ремонта, в т.ч. расходы на приобретение и восстановление общего имущества, вышедшего из строя, пришедшего в негодность, уничтоженного или похищенного третьими лицами.
- 2.4.7. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги (до 10 числа текущего месяца за прошедший месяц) на основании платежных документов, передаваемых через почтовый ящик с номером помещения собственника, если иной способ передачи не указан в письменном заявлении собственника.
- 2.4.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.
- 2.4.9. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) 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), организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, 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 собственников.

2.4.14. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

2.4.15. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Товариществу или в соответствующую аварийную службу.

2.4.16. При обнаружении неисправностей в общем имуществе, в т.ч. конструктивных элементах здания и придомовой территории, сообщать о них Товариществу или в соответствующую аварийную службу.

2.4.17. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.4.18. Соблюдать требования законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, правила пожарной безопасности (не производить загромождения приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов иных мест общего пользования, т.п.).

2.4.19. Не производить переоборудование, перепланировку жилого (нежилого) помещения без получения соответствующего разрешения.

3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

3.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и не зависит от членства собственника в Товариществе.

3.2. Размеры платежей для каждого собственника устанавливаются Товариществом на основе утвержденной общим собранием членов Товарищества сметы доходов и расходов, в соответствии с долей собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.3. Решения общего собрания членов Товарищества об утверждении сметы доходов и расходов, не признанные недействительными в судебном порядке, обязательны для всех собственников в доме.

3.4. Если решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не принято, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с законодательством.

3.6. При отсутствии в квартире индивидуальных приборов учета, количество проживающих в квартире для расчета за потребление коммунальных услуг определяется на основании акта, подписанного председателем ТСЖ и не менее, чем двумя собственниками помещений, расположенных в том же поэтажном коридоре, что и указанная квартира.

4. Ответственность Сторон

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

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

5. Срок действия 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 расторгнут по соглашению Сторон.

5.4. Настоящий договор прекращается также в случае:

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

5.4.2. Ликвидации Товарищества.

5.4.3. В иных случаях, предусмотренных законодательством.

6. Заключительные положения

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

6.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по экземпляру для каждой из Сторон и имеет одинаковую силу.

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ТСЖ «Победа»
ИНН/КПП 5051011747/505101001
142171 МО, г. Щербинка, ул.
Чехова, д.2
ОГРН 1095074000581
р/с40703810238250038920
в Люблинском отделении
7977/01228 Сбербанк России ОАО,
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

Собственник

(ФИО, для юр.лица – наименование, ОГРН)

Паспорт серия _____ № _____, выдан

(указать, когда и кем выдан паспорт, юр. лица вместо паспорта указывают реквизиты),

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Свидетельство о праве собственности: _____

(№, дата выдачи)

Председатель правления
ТСЖ "Победа"

Собственник

И.П. Кабышев

(_____)