

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.

1.2. Стороны несут совместные расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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;

- осуществлять и обеспечивать начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям через государственное учреждение города 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 том числе - 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. Размер взносов Собственника не может превышать размера членских взносов 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 договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры о предоставлении коммунальных ресурсов и прочие договоры в интересах Собственника.

2.1.2. Определять смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт многоквартирного дома, а также иные расходы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, в установленном уставом Товарищества порядке.

2.1.3. Устанавливать на основе утвержденной на общем собрании членов 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 обязательных платежей и иных взносов Собственника.

2.1.5. Требовать от Собственника помещения, 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.

2.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, 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 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.

2.2. 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 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. В случае заключения от имени и за счет Собственника 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 размеров обязательных платежей.

2.2.8. Заключить с государственным учреждением договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги Собственнику помещения многоквартирного дома или поручить заключение указанного договора управляющей организации в соответствии с договором управления многоквартирным домом, если иной порядок не установлен решением общего собрания членов Товарищества или правлением в соответствии с уставом Товарищества.

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

2.2.15. 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.

2.3.4. Обжаловать в суд решения общего собрания членов Товарищества или решения правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

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

2.3.6. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

2.3.7. 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. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы

соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества.

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 капитального ремонта.

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.

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.

2.4.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им 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), 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 собственников.

2.4.14. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

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

2.4.16. Соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождения приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов и т.п.).

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

3. Ответственность Сторон

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

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

4. Срок действия договора

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

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

5. Изменение и досрочное расторжение договора

5.1. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

5.2. Настоящий договор прекращается в случае:

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

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

5.2.3. Ликвидации Товарищества.

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

6. Разрешение споров

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

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

Собственник:

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____ (_____)
(для юридического лица полное наименование, фамилия, имя, отчество руководителя, печать)

Паспортные данные (для собственников - граждан):

Паспорт серии _____ N _____
выдан: _____,
(когда)

_____ (кем)

_____ (код подразделения)

_____ (для юридического лица сведения о государственной регистрации)

Товарищество собственников жилья "Победа":

Председатель _____
(должность)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
Печать Товарищества

Банковские реквизиты:

БИК _____

ИНН _____

корреспондентский счет
в _____