

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

Московская область, г. Красногорск

"__" _____ 20__ г.

Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ Красногорский-25», далее - ТСЖ в лице Правления ТСЖ, действующего на основании Устава, от имени которого выступает его Председатель Ерёмин Евгений Николаевич, с одной стороны, и

_____, не являющ_____
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, город федерального значения Москва)
членом данного ТСЖ, являющ_____
Собственником (нежилого(х) помещения(й), квартир(ы), машино-мест(а)) _____ № _____ общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже 28-этажного многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, Красногорский б-р, дом № 25 (далее – Многоквартирный дом), на основании _____

или представитель Собственника в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____ от _____, с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящим Договором устанавливается порядок взаимодействия **Собственника** и **ТСЖ** в целях обеспечения выполнения **Собственником** своих обязательств по управлению, 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.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

2. Права и обязанности сторон

2.1. ТСЖ обязано:

2.1.1. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме путем заключения договора управления с управляющей организацией либо путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с обслуживающей подрядной организацией, либо самостоятельно исполняя необходимые работы и услуги.

2.1.2. Организовать и обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в многоквартирном доме, принимать от Собственника заявки по телефону: 8(910) 496-42-66.

Устранять аварии и обеспечивать выполнение работ по устранению аварий, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

2.1.3. Обеспечить выполнение собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или в силу заключения с ТСЖ настоящего Договора.

2.1.4. Контролировать выполнение управляющей организацией либо обслуживающей подрядной организацией установленные договорные обязательства.

2.1.5. На основании соответствующих актов осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам.

2.1.6. Осуществлять контроль за проведением управляющей организацией либо обслуживающей подрядной организацией перерасчетов размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги в соответствии с правилами, установленными законодательством и нормативными правовыми актами.

2.1.7. Представлять законные интересы **Собственника**, в т.ч. в отношениях с третьими лицами, по вопросам управления домом, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.8. Информировать **Собственника** об изменении размера платы в порядке, установленном законодательством.

2.1.9. Представлять Собственнику самостоятельно, в случае управления многоквартирным домом собственными силами, отчет о выполнении сметы доходов и расходов за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. При заключении Договора управления с управляющей организацией требовать от данной организации предоставления собственникам помещений такого отчета в указанный выше срок, а в случае заключения договора управления на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании

членов ТСЖ, а в случае проведения собрания в очно-заочной форме, заочной форме – размещается в электронном виде на сайте ТСЖ. Отчет, в течение 10 дней с момента утверждения, размещается на досках объявлений в подъездах и на сайте ТСЖ. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в смете расходов и доходов либо в Договоре управления; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

2.1.10. Организовывать общие собрания собственников помещений по вопросам использования общего имущества и иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае необходимости их решения.

2.1.11. Рассматривать предложения, заявления, жалобы от **Собственника** в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков в установленные сроки. Информировать заявителя о принятом решении по заявленному вопросу не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного заявления.

2.2. ТСЖ вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями и прочих услуг по решению общего собрания членов ТСЖ с соответствующими организациями.

2.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у ТСЖ, информации, предоставленной Собственником, проводить самостоятельно или требовать от управляющей организации перерасчет размера платы Собственника за коммунальные услуги по фактически потребленному количеству.

2.2.4. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой в случае управления многоквартирным домом собственными силами в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общего собрания членов ТСЖ.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ в соответствии с п.3.1 и п. 3.2 настоящего Договора в порядке, установленном законодательством. Своевременно предоставлять ТСЖ, либо в соответствии с заключенным товариществом договором управления управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать ТСЖ, либо в соответствии с заключенным товариществом договором управления управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с ТСЖ либо с управляющей организацией при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом;

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

д) 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;

е) 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;

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) в случае открытия, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать ТСЖ о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Если применимо, то предоставлять ТСЖ в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена **Собственником** полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.6. Обеспечивать доступ ответственных представителей ТСЖ либо Управляющей организации (при наличии) 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.

2.3.7. Сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать информацию о порядке, сроках и условиях осуществления работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг.

2.4.2. Требовать соблюдения интересов **Собственника** при осуществлении **ТСЖ** деятельности в рамках настоящего договора.

2.4.3. Требовать в установленном порядке изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.4. Требовать возмещения ущерба, причиненного вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения **ТСЖ** обязанностей по настоящему договору.

3. Обязательные платежи и взносы

3.1. Размер платы за жилое помещение равен части стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, определенной договором управления (либо договорами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключенным ТСЖ с обслуживающей(ими) организацией(ями)), а в случае, когда ТСЖ выполняет указанные услуги и работы собственными силами – сметой расходов и доходов товарищества на год в соответствии с долей в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику помещения.

В случае не принятия членами ТСЖ на своем общем собрании решения о размере платы в качестве ежемесячного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме) принимается плата, установленная нормативно-правовым актом.

3.2. Размер платы **Собственника** за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии определяется в порядке, установленном законодательством.

3.3. Ежемесячная плата за жилое/нежилое помещение Собственника определяется как произведение общей площади принадлежащего ему Помещения на размер платы за 1 кв.м. такой площади месяц.

3.4. Плата (взнос) за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в

многоквартирном доме) и коммунальные услуги вносятся **Собственником** до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.5. Оплата услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальных услуг производится на основании платежных документов, представленных **Собственнику ТСЖ**, либо управляющей организацией, либо ресурсоснабжающими организациями.

4. Прочие условия

4.1. Ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по настоящему договору стороны несут в соответствии с законодательством.

4.2. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

4.3. В случае прекращения права собственности **Собственника** на помещение (ия) в указанном многоквартирном доме (при полном отсутствии помещений в собственности Собственника в данном доме) договор прекращает свое действие.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности при обстоятельствах непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

4.5. Договор считается заключенным со дня подписания его **Сторонами**. Договор заключен на срок _____.

4.6. Споры и разногласия решаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения Сторонами в судебном порядке в соответствии с законодательством.

4.7. Договор составлен в 2-х экземплярах. Экземпляр ТСЖ хранится в Правлении товарищества, экземпляр Собственника - у Собственника.

4.8. Собственник добровольно предоставляет персональные данные и дает согласие и разрешение на их обработку (сбор, систематизация, хранение, уточнение, обновление, изменение использование, распространение, передачу, уничтожение) ТСЖ.

Реквизиты сторон

Товарищество собственников недвижимости

«ТСЖ Красногорский-25»:

Юр. адрес: 143405, Московская область,
г. Красногорск, Красногорский бульвар,
д. 25, помещение 648
ИНН 5024175070/ КПП 502401001
ОГРН 1175024014505
р/с 40703810038000009972
в ПАО Сбербанк
кор/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Председатель Правления

_____/Е. Н. Ерёмин/

Собственник:

Собственник

_____/_____/_____