

ДОГОВОР № ____
на содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Белореченск

« ____ » _____ 20 ____ г.

Товарищество собственников жилья «ИНТЕР», в лице председателя Правления Анны Михайловны Байковой, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с одной стороны, и _____, паспорт: серия № _____, выданный _____ дата _____ являющийся собственником жилого/нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28, _____, на основании свидетельства о государственной регистрации права - _____ дата _____ № _____, или правоустанавливающих документов: _____ дата _____ № _____, _____ дата _____ № _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Собственник передает, а ТСЖ принимает на себя следующие полномочия:
- 1.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключения с ними договоров от имени и за счет Собственника;
- 1.1.2. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в спорах с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.
- 1.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту, а в случаях принятия Собственниками соответствующего решения - выполнения работ по Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;
- 1.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг.
- 1.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 1.1.6. Начисление, сбор и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- 1.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- 1.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;
- 1.1.9. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт каждого Собственника;
- 1.1.10. Проверка технического состояния Общего имущества;
- 1.1.11. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;
- 1.1.12. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 1.1.13. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 1.1.15. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия или бездействия обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 1.1.16. Выдача Собственником справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 1.1.17. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 1.1.18. Подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;
- 1.1.19. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 1.1.20 Организация контроля доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

- 1.1.21. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств, полученных от хозяйственного оборота Общего имущества, на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;
- 1.1.22. Составление перечня Общего имущества;
- 1.1.23. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Содержание Многоквартирного дома;
- 1.1.24. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;
- 1.1.25. Оказание прочих услуг Собственникам.
- 1.2. Содержание и Текущий ремонт общего имущества осуществляется ТСЖ в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту (прилож. 1), установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ и в соответствии с требованиями Собственников.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ТСЖ компания обязана:

- 2.1.1. Принять полномочия, предусмотренные п.1.1 настоящего договора;
- 2.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.1.1-1.1.17 настоящего договора;
- 2.1.3. Контролировать исполнение договорных обязательств третьими лицами по начислению, сбору и перерасчету платежей Собственникам за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт в случае привлечения третьих лиц для этой работы;
- 2.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях, собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких помещений.

2.2. ТСЖ вправе:

- 2.2.1. Выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту в полном объеме или частично, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;
- 2.2.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
- 2.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений;
- 2.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 2.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора;
- 2.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения;
- 2.2.7. Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением их коммунальными услугами;
- 2.2.8. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками;
- 2.2.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных ТСЖ в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.3. Собственник обязуется:

- 2.3.1. Передать ТСЖ полномочия, предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора;
- 2.3.2. Вносить плату за Содержание, Текущий ремонт, прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- 2.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 2.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 2.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 2.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей. Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- 2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими Приборами;
- 2.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с ТСЖ возможность их установки в помещении;
- 2.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение;
- 2.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 2.3.11. Немедленно сообщать ТСЖ о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно - диспетчерскую службу;
- 2.3.12. Предоставлять ТСЖ информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ;
- 2.3.13. Допускать в помещения должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками, электро-, тепло-, водоснабжения, или водоотведения (канализации) для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 2.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от ТСЖ по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;
- 2.3.15. Не передавать предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;
- 2.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора;
- 2.3.17. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации прав собственности на Помещение предоставить в управляющую компанию копию свидетельства о государственной регистрации права вместе с оригинальным экземпляром для сверки;
- 2.3.18. При отчуждении помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с ТСЖ в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;
- 2.4. Собственник вправе:
- 2.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом находящимся внутри Помещения;
- 2.4.2. Требовать от ТСЖ исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 1.1 настоящего Договора.
- 2.5. Собственник не вправе:
- 2.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 2.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 2.3.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- 2.3.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 2.3.6. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2.3.7. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

- 3.1. Размер Платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для Собственника устанавливается в соответствии с перечнем работ (прилож. 1) и стоимостью этих работ, утвержденных протоколом решения общего собрания жильцов, и могут изменяться не чаще одного раза в год. Стоимость работ составляет **11 руб. 50 коп. за 1 кв.м** общей площади жилого или нежилого Помещения в месяц.
- 3.2. Собственник вносит Плату по Договору **ежемесячно до десятого числа** месяца, следующего за истекшим, пропорционально принадлежащей ему доле в общем имуществе дома на расчетный счет ТСЖ.
- 3.3. В случае не внесения платежа в сроки, установленные в п. 3.2, начисляется пеня в размере 1/300 учетной ставки банковского процента с просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

3.4. Услуги ТСЖ, оказываемые собственникам, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности сторон.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении, предусмотренных настоящим Договором обязательств, ТСЖ несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.2. ТСЖ не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ему документов, указанных п.1.1.13 настоящего Договора, на весь период до предоставления.

4.3. Стороны, при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.4. ТСЖ не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года..

5.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

5.3. Полномочия, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются ТСЖ с момента подписания настоящего Договора.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

5.5. В случае расторжения настоящего Договора, в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки ТСЖ по фактическим затратам, в том числе средства, направленные ТСЖ на инвестирование в общее имущество.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторона путем переговоров.

6.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим на территории Российской Федерации жилищным и гражданским законодательством.

7.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

7.3. Стороны обязуются сохранить конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложение:

1. Перечень работ по содержанию придомовой территории и подъездов
2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
3. Перечень услуг по содержанию жилых и нежилых помещений за счет проживающих

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Товарищество собственников жилья «ИНТЕР»

Собственник

Адрес. 352631, РФ, Краснодарский край.

г. Белореченск, ул. Интернациональная. 28

ИНН: 2303025992, ОГРН: 1062300010134

р/счет: 40702810100170000271 в КБ «Кубань

Кредит» ООО г. Краснодар

кор/счет: 30101810200000000722 в ГРКЦ

г. Краснодара

БИК 040349722

Председатель правления

Собственник

_____ А.М. Байкова
М.П.

_____ (_____)

Перечень работ по содержанию придомовой территории и подъездов

<i>Вид уборки работ</i>	<i>Периодичность</i>
Подметание территории с усовершенствованными покрытиями	<i>1 раз в сутки</i>
Подметание территории с не усовершенствованными покрытиями	<i>1 раз в сутки</i>
Уборка газонов	<i>1 раз в 2в двое суток</i>
Уборка контрольных площадок	<i>1 раз в сутки</i>
Посыпка территории песком (в зимний период)	<i>1 раз в сутки</i>
Влажное подметание лестничных маршей нижних 3-х этажей	<i>3 раза в неделю</i>
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го	<i>2 раза в неделю</i>
Мытье окон	<i>2 раза в год</i>
Обметание пыли с потолков	<i>2 раза в год</i>
Мытьё лестничных площадок и маршей	<i>2 раза в месяц</i>
Влажная протирка стен	<i>2 раза в год</i>
Влажная протирка элементов лестничных клеток	<i>2 раза в год'</i>
Дверей	<i>2 раза в год</i>
Перил деревянных	<i>2 раза в год</i>
Почтовые ящики	<i>2 раза в год</i>

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров или по заявке:

- а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации в местах общего имущества многоквартирного дома;
- б) устранение неисправностей в системах центрального отопления в местах общего имущества многоквартирного дома;
- в) смена небольших участков трубопроводов в местах общего имущества многоквартирного дома;
- г) общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций, ликвидация последствия протечек, ремонт полов, оконных и дверных заполнений в местах общего имущества многоквартирного дома;
- д) локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.
- е) устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.), ремонт электрощитов в местах общего имущества за исключением квартирных счетчиков электроэнергии, замена плавких вставок в них;
- ж) прочистка канализационных труб и трубопроводов холодного водоснабжения, откачка воды из подвалов в местах общего имущества многоквартирного дома;
- з) частичный ремонт кровли, уборка мусора, грязи снега и наледи с кровли;
- и) закрытие люков и входов на чердаки и в подвальное помещение;

Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) остекление и закрытие чердачных слуховых окон, остекление лестничных клеток;
- в) частичный ремонт подъездных входных дверей;
- г) ревизия запорной арматуры холодного водоснабжения в узлах.

Перечень услуг по содержанию жилых и нежилых помещений за счет проживающих

1. Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту унитаза и бачка "Компакт", фаянсового умывальника, смесителя "Елочка" и ванно-душевого водоразборного крана (которые пришли в негодность ранее установленного срока службы).
2. Смена в квартире разбитых жильцами стекол.
3. Замена оконных блоков и дверей.
4. Замена полотенцесушителя на другой, улучшенной модели.
5. Замена ванны (которая пришла в негодность ранее установленного срока службы).
6. Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах), смена электропровода, установка распаячных и установочных коробок, монтаж розеток, выключателей и т.д.
7. Подключение автоматических стиральных машин (монтаж запорной арматуры, трубопроводов, электропроводки).
8. Смена неисправного выключателя для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели, установка переключателя.
9. Смена неисправного потолочного патрона.
10. Смена неисправной штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или смена на розетку другой модели.
11. Подвеска светильников с лампами накаливания.
12. Смена неисправного накладного и врезного замка на окнах и дверях в квартирах, оконных и дверных ручек.
13. Открытие деревянной входной двери (при утере жильцами ключа) со вскрытием двери, последующей подгонкой, с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна.
14. Смена сантехприборов на приборы другой модели.
15. Смена водоразборной арматуры на приборы другой модели.
16. Установка контрольных 1-тарифных и 2-тарифных счетчиков электроэнергии (приобретаются жильцами).
17. Выполнение отделочного ремонта в квартирах (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами).
18. Настилка линолеума улучшенного качества (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами).
19. Установка дверей в квартирах (посреднические услуги по изготовлению дверей).
20. Установка фильтров для очистки воды.
21. Устранение засоров, произошедших по вине проживающих (оплата производится только при оформлении акта, устанавливающего вину проживающего).
22. Отключение и включение стояков водоснабжения (оплата за отключение и включение стояков водоснабжения производится только при выполнении работ по замене сантехоборудования, пришедшего в негодность ранее установленного срока службы).