

ДОГОВОР

О содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме
«Товарищества собственников жилья «ЖСК № 5» по адресу
672027, Забайкальский край г.Чита, ул.Токмакова, дом 10

г.Чита «_____» _____ 20__ г

«Товарищество собственников жилья ЖСК № 5», именуемое в дальнейшем
«Товарищество», в лице председателя правления (ликвидатора) Савватеева Алексея
Викторовича, действующего на основании УСТАВА, с одной стороны, и собственником
жилого помещения (квартиры) по адресу г.Чита ул.Токмакова дом 10 № _____ ,

Зарегистрированного по адресу _____ ,

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий
договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом в
многоквартирном доме (далее МКД) по адресу г.Чита, ул.Токмакова, дом 10.

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

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

- представлять законные интересы собственника в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.;
- заключать договора на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также на предоставление коммунальных услуг;
- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам

-осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей «Собственника» обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям (если иной порядок не установлен решением общего собрания собственников, решением членов Товарищества или правлением ТСЖ).

1.4. «Собственник» передает «Товариществу» права по управлению, совместному владению и частичному распоряжению общим имуществом МКД (предоставление части общего имущества в пользование или в аренду третьим лицам, а «Товарищество» принимает на себя данные права

1.5. Обеспечивать предоставление «Собственнику» необходимых коммунальных услуг в объеме не ниже установленного органами местного самоуправления норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и безопасности, соответствующих уровню их оплаты и состоянию основных фондов жилищно-коммунального хозяйства, согласно действующим законодательным,

техническим, нормативным и методическим документам, регулирующим вопросы коммунального обслуживания.

1.6. Производить расчеты с «Собственником» по оплате жилья, коммунальных и прочих услуг, предусмотренных договорами с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями и решениями общего собрания Товарищества, в соответствии с условиями заключенных договоров, существующих ставок, тарифов и в порядке, утвержденном органами местного самоуправления.

2. Права и обязанности сторон

2.1. «Товарищество вправе:

2.1.1. В соответствии с законодательством заключать договора о содержании и ремонте общего имущества в МКД, договора об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах «Собственника»;

2.1.2. Определять смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, а также иные расходы, связанные с исполнением данного поручения;

2.1.3. Определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов «Собственника»;

2.1.4. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год «Товарищества» размеры платежей и взносов для «Собственника» в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД;

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

2.1.6. Выполнять работы для «Собственника» и предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности;

2.1.7. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др);

2.1.8. Составлять перечень общего имущества;

2.1.9. Приобретать средства пожаротушения за счет членских взносов и взносов «Собственника»;

2.1.10. «Товарищество» вправе распоряжаться средствами на расчетном счете МКД на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещения убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям;

2.1.11. В случае неисполнения «Собственником» своих обязанностей по участию в общих расходах, «Товарищество» в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

2.1.12. Требовать от «Собственника» выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а в случае их невыполнения отказаться от ответственности за неисполнение своих обязательств.

2.1.13. Требовать от «Собственника» соблюдения Правил проживания, пользования жилыми помещениями содержания дома и придомовой территории и иных внутренних документов Товарищества, обязательных нормативно-правовых актов органов законодательной и исполнительной властей различных уровней, а также судебных актов (решений, определений и постановлений).

2.1.14. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства РФ, в

пропорционально размеру занимаемого жилого помещения (доли участия) и количеству проживающих в квартире. Оплату жилья, коммунальных и прочих услуг, предусмотренных договорами и решениями общего собрания Товарищества, вносить ежемесячно, не позднее 25-го числа следующего за прожитым месяца.

2.4.17. При просрочке платежей уплатить пени в размере 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных в срок сумм на каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты на каждый день фактической выплаты включительно.

2.4.18. Участвовать в мероприятиях, проводимых «Товариществом».

2.4.19. Знакомиться с информацией, размещенной на сайтах ТСЖ ЖСК № 5 ЗабЦВИТ портал ЖКХ, ГИС ЖКХ, а также на информационных стендах.

2.4.20. Возмещать моральный вред и трудозатраты членам Правления и другим собственникам, понесенные в связи с проверкой по жалобе, с недоказанными фактами, оговором в контролирующие организации, судебные органы, в случае, если «Собственник» не обращался за разъяснением и урегулированием вопроса в «Товарищество».

2.4.21. Выполнять требования настоящего договора, решения общего собрания членов «Товарищества», правления «Товарищества», председателя Правления, независимо от наличия или отсутствия факта проживания в собственной квартире.

3. Ответственность сторон

3.1. «Товарищество» несет ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2. «Товарищество» несет ответственность за качество выполненного обслуживания и предоставленных услуг в соответствии с законодательством РФ

3.3. «Товарищество» освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, по вине «Собственника» или третьих лиц.

3.4. «Собственник» не отвечает по обязательствам «Товарищества». «Товарищество» не отвечает по обязательствам «Собственника», в том числе по оплате им обязательных платежей – плате за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

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 МКД.

5. Изменение и досрочное расторжение договора.

5.1. Настоящий договор заключается между «Собственником» и «Товариществом» и вступает в силу с момента подписания. В случае, если ни одна из Сторон не заявила в письменной форме о своем желании расторгнуть настоящий Договор, его действие автоматически продлевается на календарный год.

5.2. Расторжение и изменения настоящего договора происходит по правилам договоров в порядке, регламентированном действующим законодательством РФ. Все изменения и приложения по данному Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами, полномочными лицами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы, если они не были внесены в установленном порядке в данный договор.

5.3. В случае совершения сделок по распоряжению (купля-продажа, дарение и т.д.)

- 2.4.1. Соблюдать Правила проживания, пользования жилыми помещениями, содержания дома и придомовой территории. использовать жилые и нежилые помещения по их целевому назначению.
- 2.4.2. Бережно относиться к общему имуществу МКД, объектам благоустройства придомовой территории зеленым насаждениям.
- 2.4.3. Предоставлять в «Товарищество» копии правоустанавливающих документов на помещение, информацию об обременении принадлежащему ему на правах собственности недвижимого имущества. Совершать с имуществом, принадлежащим ему на праве частной собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству России.
- 2.4.4. Своевременно извещать «Товарищество» о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении.
- 2.4.5. Предоставлять «Товариществу» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение «Собственника», в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.
- 2.4.6. Нести бремя совместного содержания общего имущества в МКД.
- 2.4.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт, принадлежащего ему жилого помещения и находящегося внутри его оборудования, не относящегося к общему имуществу.
- 2.4.8. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу МКД.
- 2.4.9. За свой счет устранять нанесенный ущерб имуществу других собственников помещений в МКД, повреждения помещений общего пользования и инженерного оборудования, если повреждения произошли по вине «Собственника» или других лиц, совместно с ним проживающих или находившихся в помещении с его ведома.
- 2.4.10. 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.
- 2.4.11. Допускать в жилое помещение должностных лиц «Товарищества», 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. Соблюдать правила пожарной безопасности, не производить загромождение проходов, запасных выходов, лестничных площадок. Соблюдать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования. Не допускать сбрасывания в системы канализации твердых бытовых отходов.
- 2.4.13. Не производить переоборудование, перепланировку жилого помещения без получения соответствующего разрешения.
- 2.4.14. Не нарушать права других собственников, соблюдать Правила проживания в МКД.
- 2.4.15. Содержать домашних животных в соответствии с Правилами, утвержденными действующими нормативными актами.
- 2.4.16. Своевременно оплачивать взносы, налоги и обязательные платежи (плату за жилищные услуги и коммунальные платежи. Принимать участие в расходах и производить оплату затрат, связанных с управлением, содержанием, эксплуатацией, реконструкцией и капитальным ремонтом недвижимого имущества жилого дома,

случаях использования помещений не по назначению.

2.1.15. Производить взыскание пени с «Собственника» за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту дома, согласно настоящего Договора и ставки рефинансирования ЦБ РФ..

2.1.16. За отдельную плату, по отдельному договору, производить дополнительные работы и услуги «Собственнику», не предусмотренные настоящим Договором.

2.1.17. Иные права, предусмотренные Уставом, локальными документами Товарищества, решениями органов управления Товарищества и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. «Товарищество» обязано:

2.2.1. Выполнять поручения «Собственника» в обслуживании МКД.

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

2.2.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД путем заключения, в интересах «Собственника», договоров по выполнению работ и оказания услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, контроля по исполнению обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на МКД, планирование объемов работ и услуг по содержанию текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и оказания услуг.

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

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

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

2.2.7. Устанавливать факты причинения вреда имуществу «Собственника».

2.2.8. Информировать «Собственника» об исполнении обязательств.

2.2.9. Осуществлять контроль за правильностью начисления «Собственнику» размеров обязательных платежей.

2.2.10. 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. Получать информацию о деятельности «Товарищества» и заключенным им договорам.

2.3.3. Обжаловать в суде решение общего собрания членов «Товарищества» или решение Правления «Товарищества», которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

2.3.4. Осуществлять права, не запрещенные законодательством РФ.

2.4. Собственник обязан:

собственности, настоящий договор не теряет юридической силы по отношению к новому владельцу при «Товариществе» с приложением соответствующих документов.

5.4. Договор, может быть, досрочно расторгнут только по соглашению сторон.

5.5. Настоящий договор прекращает действие в случае прекращения права собственности.

5.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменном 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 2-х экземплярах, один для «Товарищества», другой – для «Собственника», на русском языке, имеющих равную юридическую силу, идентичных друг другу.

«Товарищество»

«Собственник»

ТСЖ ЖСК № 5

ИНН 7536032670

ОГРН 1047550007075

Тел.8914 361 06 22

Председатель правления

Алексей Викторович Савватеев



квартира _____ ул.Токмакова д.10

паспорт серия _____ № _____

выдан _____

зарегистрирован _____