

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Московская область, г. Красногорск, ул. Оранжерейная, дом 5
между Товариществом собственников жилья «Оранжерейная 5» и собственником помещения в
многоквартирном доме

МО, г. Красногорск

" ____ " _____ 2015 г.

Товарищество собственников жилья «Оранжерейная 5», именуемое в дальнейшем «Товарищество» или «ТСЖ», в лице Председателя правления Ялина Константина Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, (Ф.И.О.)

именуемый(-ая) в дальнейшем "Собственник", вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Оранжерейная, дом 5, квартира № _____, общей площадью _____ кв.м., находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. ТСЖ - некоммерческая организация, образованная для выполнения функций по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые ТСЖ на договорной основе возложило обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по: вывозу твердых бытовых отходов (далее – ТБО), отоплению, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, ремонту и обслуживанию лифтов, оказанию услуг по управлению многоквартирными жилыми домами, оказании иных услуг (работ) по содержанию многоквартирных домов и придомовой территории в интересах Собственников помещений.

В отношениях с Исполнителями ТСЖ действует от своего имени, за счет Собственников помещений.

Переложение обязательств на Исполнителей и иных лиц не освобождает ТСЖ от ответственности по настоящему Договору.

1.4. Многоквартирный дом – недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Оранжерейная, дом 5.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, фасады, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

Председатель правления _____

Собственник _____

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание ТСЖ услуг собственнику по управлению общим имуществом многоквартирного дома, а также услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень оказываемых ТСЖ услуг и работ по управлению, содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, указан в Постановлении Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения».

2.3. Услуги ТСЖ, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

2.4. При исполнении настоящего договора стороны руководствуются федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, местной администрации, а также Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Постановлением Правительства РФ №354 от 6 мая 2011 г. «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», иными нормативно-правовыми актами.

2.5. ТСЖ «Оранжерейная 5» не является исполнителем коммунальных услуг по поставке электрической энергии в жилые помещения (квартиры) ввиду того, что в соответствии с договором между ТСЖ «Оранжерейная 5» и ПАО «Мосэнергосбыт» № 83906834 от 16 февраля 2015 года это является обязанностью ПАО «Мосэнергосбыт».

2.6. Собственники и жители жилых помещений (квартир) должны иметь прямые договора с ПАО «Мосэнергосбыт» и оплачивать квитанции от ПАО «Мосэнергосбыт».

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ТСЖ обязуется:

3.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором, а именно:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах – распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять и представлять для утверждения сметы доходов и расходов на соответствующий год, а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;
- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом, вести домовую книгу многоквартирного дома, выдавать соответствующие документы Собственнику;
- созывать и проводить Общие собрания членов ТСЖ;
- доводить решения Общих собраний членов ТСЖ до Собственников.

3.1.2. Организовывать заключение с исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника, а также для поддержания многоквартирных домов, в которых

Председатель правления _____

Собственник _____

находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирным домом.

3.1.4. Не позже чем за 15 (пятнадцать) дней до введения новых тарифов на жилищно-коммунальные услуги известить собственника методом размещения объявления на информационных досках в подъездах.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании членов ТСЖ, при необходимости, вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.6. На основании решения Общего собрания ТСЖ осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

Информация о выполнении условий настоящего Договора может быть предоставлена путем размещения объявлений на досках объявлений и/или в подъездах многоквартирного дома.

3.2. ТСЖ вправе:

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

3.2.2. Принимать от Собственника плату за коммунальные услуги, услуги по эксплуатации и управлению многоквартирным домом.

3.2.3. В случае не внесения Собственником платы в течение продолжительного периода времени в установленном законом порядке произвести отключение помещения от предоставления коммунальных услуг.

3.2.4. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра.

3.2.5. На основании решения Общего собрания собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, фасады, земельный участок многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

3.2.6. По согласованию с Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью ТСЖ.

3.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях на основании доверенности Собственника. Привлекать от имени Собственников Исполнителей, и представляя интересы Собственника заключать Договоры с Исполнителями.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать квартиру и помещения общего пользования в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за услуги по эксплуатации, управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. В случае нарушения условий оплаты за услуги по эксплуатации, управлению многоквартирным домом и за коммунальные услуги, оплатить ТСЖ пени.

3.3.5. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения ТСЖ Собственник не имеет права:

- а) производить переоборудование инженерных сетей;
- б) устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- в) нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.3.6. Соблюдать утвержденные общим собранием членов ТСЖ и/или Правлением ТСЖ Правила производства ремонтных работ, работ по перепланировке и переоборудованию принадлежащих собственникам помещений, Правила контрольно-пропускного режима и иные локальные нормативные акты.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме, не ниже установленного на территории Московской области норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащего ему помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в соответствии с условиями Договора и в установленном законом порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение ТСЖ его обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, эксплуатацию, текущий ремонт многоквартирного дома, услуги по управлению многоквартирным домом.

Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за эксплуатацию и текущий ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за оказанные услуги, указанные в подпункте 2 пункта 4.1 настоящего договора, определяется постановлением органов власти и управления путем утверждения соответствующих тарифов на коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за оказанные услуги, указанные в подпункте 1 пункта 4.1 настоящего договора определяется на основании утвержденного общим собранием членов ТСЖ финансового плана на соответствующий финансовый год.

4.4. ТСЖ обязано информировать собственников об изменении размера платы не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет ТСЖ не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, ТСЖ вправе начислить Собственнику неустойку. Размер неустойки составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов.

4.8. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за управление, эксплуатацию и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Председатель правления _____

Собственник _____

Собственник

--	--

Председатель правления _____

Собственник _____