

Договор
на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,
предоставление коммунальных услуг

г. Череповец

«_____» _____ 20__ г.

Товарищество собственников жилья «Наседкина 12», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя Правления Веселовой Татьяны Михайловны, действующей на основании Устава, с одной стороны

и _____

_____ являющийся собственником жилого помещения № _____, на основании

_____ (документ, подтверждающий право собственности, серия, номер)

выдан _____,

(кем и когда)

именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственнику (пользователю) жилого помещения.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а ТСЖ обязуется в течение срока, указанного в настоящем договоре, за плату выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Наседкина, д.12, благоустройством части земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, а также предоставлением коммунальных услуг собственнику (пользователю) жилого помещения № ____.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. ТСЖ обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, условиями настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно, либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту, а также предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах, в том числе: отопление (теплоснабжение) и подогрев воды.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет

платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.1.5. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. Не позднее 10 рабочих дней информировать заявителя о принятом решении.

3.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых вносится плата за коммунальные услуги.

3.1.9. Своевременно, не позднее 10 числа каждого месяца предъявлять платежный документ для оплаты услуг, работ, оказываемых по настоящему договору.

3.1.10. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.11. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.12. По требованию Собственника предоставить письменный годовой отчет о выполнении Договора. Отчет предоставляется в течение 1 месяца после окончания отчетного периода.

3.1.13. В случае указания инспектирующими органами на необходимость проведения каких-либо работ, не включенных в смету фактических затрат на содержание и ремонт, доводить до сведения Собственника о необходимости проведения таких работ для принятия ими решения по их выполнению.

3.1.14. На основании заявки Собственника (пользователя) направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника.

3.1.15. При необходимости направлять Собственнику помещений многоквартирного дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.16. На основании решений общего собрания собственников помещений, заключать договоры от имени и в интересах собственников, о передаче в пользование общего имущества многоквартирного дома.

3.2. ТСЖ вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, осуществлять все виды капитального ремонта многоквартирного дома своими или привлеченными силами с правом выбора подрядной организации.

3.2.2. Производить расчеты с собственником (пользователем) за предоставленные услуги и выполненные работы, согласно настоящему договору, предъявлять ему счет для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. В заранее согласованное с Собственником (пользователем) время организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.4. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику,

производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления услуг, начиная с месяца, за который не были переданы показания индивидуальных приборов учета, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Предъявлять требования к собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а в случае неоплаты принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.7. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

3.2.8. Ограничивать либо приостанавливать собственнику предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более 3-х месяцев или нарушения иных требований Договора.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему по Договору услуги.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.3. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСЖ, а также организациям, осуществляющим обслуживание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в заранее согласованное с ними время, для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации (в любое время), для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

Не позднее 3 (трех) рабочих дней предоставлять ТСЖ сведения: о смене собственника, предоставив данные о новом собственнике жилого помещения.

3.3.5. Своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.7. Предоставлять ТСЖ в установленные настоящим договором сроки показания приборов учета.

3.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города Череповца.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением ТСЖ обязательств по настоящему договору:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг ТСЖ, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- знакомиться с технической документацией на многоквартирный дом;
- принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.3. Привлекать за счет собственных средств для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь поручение собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Требовать в установленном порядке от ТСЖ перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области, органами местного самоуправления города Череповца.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник (пользователь) ежемесячно производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, подогрев воды);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается членами ТСЖ на их общем собрании с учетом предложений правления ЖСК, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается ТСЖ на основании показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных для населения города Череповца. Начисления осуществляются в установленном законодательством порядке.

4.4. Плата за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем перечисления денежных средств на расчетный счет ТСЖ.

4.5. Изменение стоимости услуг по Договору утверждается решением общего собрания членов ТСЖ.

4.6. Затраты, связанные с выполнением ТСЖ работ и услуг, не урегулированных настоящим Договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине ТСЖ, оплачиваются собственниками дополнительно.

4.7. Оплата расходов ТСЖ на управление, содержание и ремонт общего имущества, предоставление коммунальных услуг, производится каждым собственником пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. Оплата производится на основании выставленных Товариществом счетов и документов, подтверждающих выполнение работ.

4.8. Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме и составляет ____%. Общая площадь помещения Собственника составляет ____ кв.м.

5. Ответственность Сторон

5.1. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным ТСЖ со сторонними

организациями, самостоятельно несет ТСЖ.

5.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6. Условия изменения, расторжения договора

6.1. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренным гражданским законодательством и настоящим договором. Решение об изменении (или) расторжении настоящего договора принимается общим собранием членов ТСЖ собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома ТСЖ не менее чем за 30 дней до даты расторжения. Соглашение о расторжении договора заключается в письменной форме и подписывается сторонами.

6.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.5. В случае досрочного расторжения договора ТСЖ вправе потребовать от собственника возмещения расходов, понесенных товариществом в связи с исполнением обязательств по настоящему договору понесенных до момента расторжения настоящего договора, в том числе пени за несвоевременное внесение платежей.

6.6. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора стороны составляют и подписывают акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Особые условия

7.1. Споры, возникающие в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда.

7.2. Контроль деятельности ТСЖ включает в себя:

- предоставление Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

- оценку Собственником качества работы ТСЖ на основе установленных критериев.

7.3. Критериями качества работы ТСЖ являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, других платежей;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

- осуществление ТСЖ мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным пользователям услуг;

- своевременность и регулярность предоставляемой Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух

месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок: 3 года.

Договор вступает в силу и становится обязательным с момента его заключения. Стороны установили, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим с «_____» _____ 2014 года.

9.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ТСЖ и Собственником.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

10. Реквизиты Сторон

Товарищество собственников жилья
«Наседкина 12»

162609 Вологодская обл. г. Череповец

ул. Наседкина, д. 12 кв. 227

телефон 8 921 255 04 73

e-mail: tszh.nas12@mail.ru

ИНН/КПП 3528212150/352801001

ОГРН 1143528003024

ОКПО 22781216

Р/С 40703810712000001574

Отделение №8638 Сбербанк России

г. Вологда

БИК 041909644

Счет Банка получателя: 30101810900000000644

Председатель правления

ТСЖ «НАСЕДКИНА 12»

_____ Т. М. Веселова

Собственник _____

жилого помещения № _____

паспорт _____

выдан _____

162609, г. Череповец, Наседкина, 12

_____ / _____ /