

ДОГОВОР
О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

г. Москва

"___" _____ 20__ г.

Товарищество собственников жилья «Колизей» далее - ТСЖ в лице Правления ТСЖ, действующего на основании Устава, от имени которого выступает его председатель Бычкова Наталия Геннадьевна с одной стороны и

(фамилия, имя, отчество гражданина)
не являющ _____ членом данного ТСЖ, Собственником квартиры № _____
общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на ___ этаже 17 этажного многоквартирного дома
по адресу: 119192, г. Москва, Мичуринский пр-т, д.11, корп. _____
на основании _____,

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)
Серия _____ № _____ от « _____ » _____ _____ г.,
выданного _____,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
или представитель Собственника в лице _____,

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____,

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверенной нотариально)
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. Стороны объединяются для обеспечения совместного управления собственниками помещений в многоквартирном доме общим имуществом многоквартирного дома.

1.2. Собственники несут совместные расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

- представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
- заключать договоры на выполнение работ и оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на предоставление коммунальных услуг;
- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;
- осуществлять и обеспечивать начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.
- проводить страхование опасных производственных объектов (лифтов, насосов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме).

1.4. Собственник передает Товариществу права по управлению общим имуществом в многоквартирном доме (в том числе - предоставлению части общего имущества в пользование или в аренду третьим лицам), а Товарищество принимает на себя данные права.

1.5. Товарищество в настоящем договоре представляет интересы собственников - членов Товарищества.

1.6. Размер взносов Собственника не может превышать размера членских взносов членов Товарищества.

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, прочие договора в интересах собственников, либо самостоятельно исполняя необходимые работы и услуги.

2.1.2. 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:

2.1.3. Контролировать выполнение управляющей организацией, обслуживающей подрядной организацией установленные договорные обязательства.

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

2.1.5. Осуществлять контроль за проведением 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 Правительства Российской Федерации и города Москвы.

- 2.1.6. Представлять законные интересы Собственника, в т.ч. в отношениях с третьими лицами
- 2.1.7. Информировать об изменении размера платы в порядке, установленном законодательством.
- 2.1.8. Определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов собственников.

2.1.9. Представлять Собственнику 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 заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах.

2.1.10. 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.

2.1.11. 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.

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

2.1.13. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для его проживания в помещении.

2.2. ТСЖ вправе:

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

2.2.2. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей и обслуживающей, ресурсоснабжающих и прочих организаций. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями через ТСЖ, либо непосредственно собственниками помещений, и прочих услуг.

2.2.3. Выполнять работы для собственника и предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности.

2.2.4. Составлять перечень общего имущества.

2.2.5. 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.

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

2.2.7. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии денежные средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства по финансовому году на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещению убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества 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 выполнения работ или совершения 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 уменьшению, порче общего имущества Многоквартирного дома;

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

и) 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 либо Управляющую организацию (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) 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. Предоставлять ТСЖ либо управляющей организации (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) 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);

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 либо Управляющей организации (при наличии) о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.8. Бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.

2.3.9. Выполнять требования настоящего договора.

2.3.10. Не нарушать права других собственников.

2.3.11. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги (до 10 числа текущего месяца за прошедший месяц) на основании платежных документов.

2.3.12. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

2.3.13. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещениях собственников.

2.3.14. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

2.3.15. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Единую Сервисную Службу (тел. ЕСС:977-688-49-39) Товарищества или в соответствующую аварийную службу.

2.3.16. Один раз в год вызывать ответственных представителей ТСЖ для технического осмотра внутриквартирного оборудования и инженерных систем (тел. ЕСС:977-688-49-39).

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением.

2.4.2. Присутствовать на общих собраниях членов Товарищества.

2.4.3. Получать информацию о деятельности Товарищества и о заключенных им договорах по письменному заявлению, поданному в Ревизионную Комиссию Товарищества.

2.4.4. Обжаловать в суд решения общего собрания членов Товарищества или решения Правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

2.4.5. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

2.4.6. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

2.4.7. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

3. Обязательные платежи и взносы

3.1. Размер годовой платы (годового взноса) Собственника за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме 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, соразмерной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Ежемесячный платеж равен 1/12 размера годовой платы.

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 установленная нормативным правовым актом города Москвы на соответствующий год ставка планово нормативного расхода (руб. за 1 кв. м.) для расчета бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. При этом общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в смете доходов и расходов ТСЖ определяется как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений, не являющихся общим имуществом, в многоквартирном доме, и перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества принимаются соответственно этой ставке и определены актом Правительства Москвы.

3.2. Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

3.3. Размер платы Собственника за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии определяется в порядке, установленном законодательством и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и города Москвы.

При изменении законодательных актов не требуется внесения изменений в данный договор.

3.4. Оплата услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальных услуг производится на основании квитанции или иного платежного документа, содержащего информацию о размере платежа данного собственника, представленных Собственнику ТСЖ, либо управляющей организацией, либо ресурсоснабжающими организациями (в зависимости от того, с кем заключен договор, в соответствии с которым осуществляется выставление квитанций).

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. Договор считается заключенным со дня подписания его Сторонами. Договор заключен на срок, в течение которого собственник является собственником квартиры или помещения в многоквартирном доме.

4.5. Все споры, вытекающие из данного договора, а также споры по взысканию задолженности по уплате коммунальных услуг и платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения ТСЖ "Колизей".

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

4.7. Приложения № 1, № 2 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Приложения:

1. Приложение 1 «Правила пользования помещениями, содержания общего имущества многоквартирных домов и придомовой территории, проведения ремонтно-строительных работ в Жилом Комплексе «Колизей». Ознакомиться можно на сайте: www.kolizey11.ru в разделе Документы.
2. Приложение 2 «Акт по разграничению балансовой принадлежности ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Собственником».

Реквизиты сторон:

**Товарищество собственников жилья
«Колизей»:**

Собственник:

Председатель Правления

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____/ Бычкова Н.Г./
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать ТСЖ

Дата рождения _____

Печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные (для Собственников – граждан):

Паспорт серии _____ № _____

Выдан

(когда) _____

(кем)

(код подра-я) _____ моб/т _____

Адрес регистрации _____

Адрес электронной почты _____

СНИЛС _____

Юридический адрес: 119192, г. Москва,
Мичуринский пр-т, д.11, корп.1,2,3,4
Фактический адрес: 119192, г. Москва,
Мичуринский пр-т, д.11, корп.3
ИНН / КПП 7729410939 / 772901001
ОКПО 58147340, ОКОНХ 90110
Р/сч. 40703810600330000065
в филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО), г.
Москва
К/сч. 30101810145250000411
БИК 044525411