Проект договора

на техническое обслуживание между товариществом собственников жилья и собственником жилого помещения

п. Ноглики "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

Товарищество собственников жилья "Городок", именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании пункта 2 статьи 149 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, Устава ТСЖ и Протокола заседания Правления ТСЖ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г., с одной стороны и

гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником жилого помещения - квартиры N \_\_\_\_ в многоквартирном доме по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий на основании Свидетельства о регистрации права собственности N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г., выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор на предоставление коммунальных услуг и техническое обслуживание.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании подпункта 2 пункта 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ.

1.2. Условия настоящего договора утверждены Общим собранием членов ТСЖ «Городок» и являются одинаковыми для всех собственников помещения в многоквартирном доме.

2. Определения

2.1. Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном законом порядке.

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.

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 жилого 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.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2.2. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещений, не являющихся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы,

коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

2.3. Доля Собственника помещения в данном доме - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.4. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

3. Предмет договора

3.1. Собственник поручает, а ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждается на общем собрании членов ТСЖ, на основании сметы доходов и расходов и действует до утверждения новой сметы доходов и расходов.

3.5. Собственник обязуется оплачивать услуги ТСЖ в порядке, установленном настоящим договором.

4. Обязанности сторон

4.1. ТСЖ обязуется:

4.1.1. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

4.1.2. представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4.1.3. составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

4.1.4. вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность.

4.1.5. При проведении услуг по текущему ремонту руководствоваться действующими положениями, утвержденными Правительством Российской Федерации и/или правительством соответствующего субъекта Российской Федерации.

4.1.6. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт и техническое обслуживание многоквартирного дома.

4.1.7. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

4.2. ТСЖ имеет право:

4.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

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

4.2.4. На основании решения Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели в соответствии с Уставом ТСЖ.

4.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и

придомовой территории.

4.3.2. Принимать участие в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за отчетным.

4.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.5. Своевременно предоставлять ТСЖ сведения:

* о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по настоящему договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;
* о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права и представить ТСЖ копию договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора/нанимателя.

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСЖ, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с ТСЖ. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с ТСЖ.

4.3.8. Своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

4.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСЖ.

4.3.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.

4.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и

действующими нормативными актами.

4.4. Собственник имеет право:

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

4.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования с соблюдением установленного на территории

соответствующего субъекта Российской Федерации порядка.

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

5. Платежи по договору

5.1. Цена договора определяется в размере тарифа утвержденного на общем членов ТСЖ «Городок», в месяц за один кв.м общей площади нежилого помещения Собственника.

5.2. Собственник вносит плату на расчетный счет ТСЖ не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за отчетным.

5.3. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение 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.

5.4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. ТСЖ несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия.

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

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным ТСЖ со сторонними организациями, Собственник не несет.

6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед ТСЖ и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и

иных ситуаций.

6.5. При выявлении ТСЖ факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору ТСЖ после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

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

6.7. ТСЖ несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления соответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.

6.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине ТСЖ последнее несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома ТСЖ не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему

ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим

законодательством Российской Федерации.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

7.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в соответствующем журнале ТСЖ.

8. Условия и порядок расторжения договора

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

8.2. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения к договору и являются неотъемлемой его частью.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по настоящему договору одной из сторон, а именно: пожар, наводнение, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.

10. Организация Общего собрания Собственников

10.1. Решение о проведении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимает ТСЖ.

10.2. Собственник помещения многоквартирного дома предупреждается о проведении очередного Общего собрания путем размещения информации на доске объявлений.

10.3. Внеочередное Общее собрание Собственников может созываться по инициативе ТСЖ и Собственников помещений. Собственники помещений в этом случае предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы по созыву внеочередного Общего собрания несут инициаторы его созыва.

11. Срок действия договора

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

11.2. Настоящий договор действует до момента изменения способа управления многоквартирным домом.

12. Настоящий договор подписан в двух экземплярах на русском языке (по одному экземпляру для каждой стороны), и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

Подписи сторон