

ДОГОВОР № _____

г. Котельники

“ _____ ” _____ 20____ г.

Товарищество собственников недвижимости (жилья) "Кузьминская-7" образованное решением общего собрания собственников, именуемое в дальнейшем "Товарищество", в лице председателя Правления Шеваркова Анатолия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и не являющ_____ членом данного Товарищества, собственник помещения № _____ общей площадью _____ кв. метров, расположенного в многоквартирном доме по адресу Московская обл., г. Котельники, ул. Кузьминская, д.7 (далее- МКД)

(фамилия, имя, отчество или наименование собственника)

(правоустанавливающий документ, его номер, дата)

именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

Настоящим Договором устанавливается порядок взаимодействия Собственника и Товарищества в целях обеспечения выполнения Собственником своих обязательств по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в условиях функционирования в многоквартирном доме Товарищества, и в связи с этим устанавливает права и обязанности Собственника и Товарищества по отношению друг к другу.

2. Задачи и функции Товарищества по управлению общим имуществом:

- 2.1. Организация работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с установленным уровнем качества.
- 2.2. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания.
- 2.3. Организация дополнительных работ и услуг.
- 2.4. Организация мероприятий по обеспечению безопасности и комфортности проживания.
- 2.5. Ведение технической, бухгалтерской и прочей документации.
- 2.6. Ведение лицевого счетов Собственников жилых и нежилых помещений, расчет платежей за жилищно-коммунальные услуги и оформление счетов к оплате.
- 2.7. Сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги. Взыскание задолженностей по платежам в установленном порядке.

3. Товарищество обязано:

- 3.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства РФ, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества, Решений общего собрания членов Товарищества и Общего собрания собственников помещений.
- 3.2. Организовывать и/или выполнять работы по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества согласно Приложению №1 в соответствии с Постановлением 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».
- 3.3. Соблюдать «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденным Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006.
- 3.4. Соблюдать «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденные Постановлением Правительства РФ №354 от 6 мая 2011 года
- 3.5. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.
- 3.6. При выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и оказании собственнику дополнительных услуг руководствоваться Территориальными сметными нормами (ТСНэ) и Территориальными единичными расценками (ТЕРэ), Территориальными единичными расценками на строительные работы (ТЕР-2001) и Территориальными единичными расценками на ремонтно-строительные работы (ТЕРр-2001).
- 3.7. При оказании услуг собственнику в границах помещения собственника оформлять заказ-наряд с указанием полного перечня работ, стоимости работ, подлежащих выполнению, гарантийным обязательством. Оформление заказ-наряда и производство работ допускается только при отсутствии задолженности собственника перед Товариществом. Заказ-наряд считается выполненным при условии наличия отметки принятия работ собственником.
- 3.8. Осуществлять функции по начислению и сбору платежей на расчетный счет Товарищества, а также выполнять функции по начислению платежей по агентским договорам и своевременному перечислению платежей в соответствии с заключенными договорами.
- 3.9. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений.
- 3.10. Выдавать Собственнику расчетные документы за оказанные услуги с указанием платежных реквизитов. Своевременно уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате расходов. Производить перерасчет платежей в случае необходимости, а также в случае несоблюдения поставщиками услуг установленного качества и режима их поставки, и в иных предусмотренных законодательством случаях.
- 3.11. Предоставлять Собственникам информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.
- 3.12. Обеспечивать составление и ведение бухгалтерской, статистической и прочей документации и отчетности, проводить банковские операции; открывать и вести в установленном законом и иными правовыми актами порядке финансово-лицевой счет Собственника.
- 3.13. Обеспечивать хранение документации, а также хранение копий документов о праве собственности и иных правоустанавливающих документов Собственника.
- 3.14. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий.
- 3.15. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.16. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. Выполнять иные обязанности, связанные с защитой его интересов.

3.17. Принимать меры к пресечению действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения Собственником, имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

4. Собственник обязан:

4.1. Ознакомиться с уставом Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества и соблюдать правила проживания в многоквартирном доме.

4.2. Своевременно, в установленные договором сроки, вносить платежи за содержание и эксплуатацию общего имущества и оплачивать предоставляемые коммунальные услуги.

4.3. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

4.4. Обеспечивать сохранность общего имущества в принадлежащих ему помещениях.

4.5. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

4.6. Использовать принадлежащие ему помещения в соответствии с их назначением, содержать их в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии и осуществлять их капитальный и текущий ремонт за свой счет.

4.7. Сообщать об изменении места фактического проживания, контактных телефонов, адресов электронной почты, адреса для направления почтовых уведомлений.

4.8. Уведомлять Товарищество о сдаче помещений в аренду, о проживании временных жильцов.

4.9. Уведомлять Товарищество об отчуждении принадлежащего ему помещения. При продаже принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним.

4.10. Информировать Товарищество о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.11. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с нормативами.

4.12. Своевременно предоставлять ежемесячные показания индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов размещенных в помещении Собственника для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

4.13. Обеспечивать доступ ответственных представителей Товарищества 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.

4.14. При неиспользовании помещения сообщать Товариществу телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в его отсутствие.

4.15. Соблюдать следующие требования:

4.16. не производить перенос инженерных сетей;

4.17. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

- 4.18. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов;
- 4.19. при изменении отапливаемой площади помещения, установке дополнительных секции приборов отопления, использовании теплоносителя для обустройства теплых полов и пр. производить за свой счет установку индивидуального прибора учета тепловой энергии;
- 4.20. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 4.21. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- 4.22. 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;
- 4.23. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- 4.24. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- 4.25. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в промежутки времени, определенные законодательством и правилами проживания в многоквартирном доме.

5. Товарищество имеет право:

- 5.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязательств по настоящему Договору:
- своими силами выполнять предусмотренные настоящим Договором обязательства и иметь в своем штате соответствующих специалистов;
 - привлекать на договорной основе третьих лиц и передавать им часть функций и обязательств, предусмотренных настоящим Договором;
- 5.2. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, грозящей повреждением имуществу других собственников, а также общему имуществу МКД (при отсутствии возможности установления связи с Собственником по указанным в договоре координатам), локализовать ее собственными силами и всеми возможными способами, в том числе посредством привлечения аварийных служб.
- 5.3. Представлять интересы Собственника, связанные с настоящим договором, во всех органах власти и управления, судебных, правоохранительных и иных органах, учреждениях, организациях перед иными юридическими и должностными лицами, и гражданами. Заключать договоры в интересах Собственника.
- 5.4. Устанавливать размер платежей Собственника за содержание и эксплуатацию общего имущества в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов Товарищества, долей участия Собственника в общих расходах и действующим законодательством.
- 5.5. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.
- 5.6. Принимать меры по взысканию задолженности перед Товариществом.
- 5.7. В случае непредставления Собственником ежемесячных данных о показаниях приборов учета, установленных в помещении Собственника производить расчет размера платы за коммунальные ресурсы с использованием нормативов, с последующим перерасчетом по фактическим показаниям приборов учета.

5.8. Осуществлять иную хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом.

6. Собственник имеет право:

6.1. В любой момент стать членом Товарищества.

6.2. Самостоятельно, без согласования с Товариществом владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности помещениями.

6.3. В установленном законом порядке осуществлять модернизацию, усовершенствование принадлежащих ему на праве собственности помещений при условии, что при этом не ущемляются права других собственников.

6.4. Получать информацию, связанную с выполнением Товариществом обязательств по настоящему Договору.

6.5. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

7. Размер и порядок внесения оплаты

7.1. Размер платежей Собственника за содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома устанавливается Товариществом в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов Товарищества и долей участия собственника в общих расходах, пропорциональной размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений, с учетом имеющихся у Собственника льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Квитанции об оплате за техническое обслуживание, коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома предоставляются Собственнику по адресу Московская обл., г. Котельники, ул. Кузьминская, д.7. По личному заявлению Собственника и при наличии технических возможностей у Товарищества, может быть определен иной способ доставки квитанций, подачи показаний индивидуальных приборов учета (в личном кабинете в интернете, по электронной почте, на другой почтовый адрес и т.д.).

7.3. Собственник вносит плату на расчетный счет Товарищества не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

7.4. При несвоевременной и (или) не полной оплате выставляемых платежей, должнику начисляется пени в размере установленном законодательством.

7.5. Неиспользование собственником помещений дома принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.6. При снижении уровня качества оказываемых жилищно-коммунальных услуг размер платежей может быть пересчитан на основании письменного заявления Собственника в Правление Товарищества.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

8.2. Товарищество не несет ответственности за все виды ущерба или убытков, не являющиеся следствием неправильных действий Товарищества или его сотрудников.

8.3. Собственник возмещает ущерб, причиненный по его вине общему имуществу в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Собственник, не обеспечивший доступ представителя Товарищества или обслуживающей организации в жилое помещение для проведения профилактического осмотра и необходимых ремонтных работ, предусмотренных настоящим договором, несет материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этих действий.

8.5. Факт не проживания не освобождает Собственника от выполнения обязанностей по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

8.6. Собственники жилого помещения, принадлежащего им на праве общей совместной собственности, несут перед Товариществом солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, при общей долевой собственности пропорционально своим долям.

8.7. Товарищество освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) либо несвоевременного выполнения Собственником своих договорных обязанностей по внесению платежей.

8.8. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года с “___” _____ 20__ г. по “___” _____ 200__ г.

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

10. Условия изменения и прекращения договора

10.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению внести изменения в настоящий договор. Все изменения и дополнения настоящего договора оформляются дополнительным письменным соглашением сторон.

10.2. Договор может быть расторгнут досрочно в случае прекращения права собственности на жилое (нежилое) помещение.

10.3. Инициатор расторжения Договора обязан в письменной форме за 2 месяца уведомить другую сторону о расторжении договора.

10.4. В случае вступления Собственника в Товарищество собственников жилья настоящий договор считается прекращенным, все отношения регулируются уставом и другими документами Товарищества.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Товарищества и Собственника.

12. Приложения к настоящему Договору:

12.1. Приложение № 1 «Перечень услуг и работ на техническое обслуживание по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме»

Реквизиты сторон

ТСН "КУЗЬМИНСКАЯ-7"
ИНН 5027231251
КПП 502701001
ОГРН 1155027008080
Адрес местонахождения:
140055, Московская обл., г. Котельники,
ул. Кузьминская, д.7
Почтовый адрес:
140055, Московская обл., г. Котельники,
ул. Кузьминская, д.7, п/я «К»
Сайт Товарищества в интернете:
<http://кузьминская7.рф>
E-mail: dom7@ipark-tsj.ru
Телефон: +7(985) 2174963
Банковские реквизиты:
Расч. Счет 40703810538000002385
в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
БИК 044525225
Кор. счет 30101810400000000225

Собственник
Фамилия: _____
Имя: _____
Отчество: _____
паспорт серии _____ № _____
когда выдан: _____
кем выдан: _____
код подразделения: _____
Мобильный телефон: _____
E-mail: _____

Председатель Правления
ТСН "Кузьминская-7"

Собственник

_____/ Шеварков А.Н.

_____/ _____

" ____ " _____ 20 ____ г.

" ____ " _____ 20 ____ г.

Перечень услуг и работ на техническое обслуживание по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
2. Техническое обслуживание многоквартирного жилого дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.
3. При проведении технических осмотров и обходов общего имущества (обследований):
 - a. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
 - b. устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
 - c. устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
 - d. прочистка канализационного лежачка;
 - e. проверка исправности канализационных вытяжек;
 - f. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - g. частичный ремонт кровли;
 - h. проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - a. ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
 - b. укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
 - c. восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - d. остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
 - e. замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
 - f. установка пружин или доводчиков на входных дверях;
 - g. ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
 - h. ремонт труб наружного водостока;
 - i. устранение причин подтапливания подвальных помещений.
5. Санитарное содержание придомовых территорий в зимний период года:

- a. подметание свежеснеженного - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - b. посыпка территории противогололедными материалами - ежедневно при необходимости (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - c. подметание территории в дни без снегопада – 2 раза в неделю (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - d. очистка урн от мусора - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - e. уборка контейнерных площадок - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
6. Санитарное содержание придомовых территорий в теплый период года:
- a. подметание территорий - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - b. уборка газонов - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - c. очистка урн от мусора - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - d. уборка контейнерных площадок - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
 - e. поливка газонов, зеленых насаждений - 3 раза в неделю;
 - f. промывка урн - 1 раз в месяц;
 - g. выкашивание газонов – 2 раза в месяц;
 - h. протирка указателей - 5 раз в год.
 - i. стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 2 раз в год;
7. Санитарное содержание лестничных клеток:
- a. влажное подметание вестибюля первого этажа и пола лифтовых кабин – ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
 - b. влажное подметание лестничных площадок выше первого этажа - 2 раза в неделю
 - c. мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;
 - d. влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.
 - e. влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
 - f. влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
8. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
9. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
10. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества.
11. Иные виды работ и услуг необходимые для технического обслуживания, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме.