

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Московская область, г. Красногорск, ул. Школьная, д. 1

РФ, Московская область, г. Красногорск

«___» _____ 2014 г.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ШКОЛЬНАЯ-1», именуемое в дальнейшем «**ТСЖ**», в лице Председателя правления Белоусовой Людмилы Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(Ф.И.О. собственника помещений)

именуемый в дальнейшем «**Собственник**», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме, расположенным по адресу: **Московская область, г. Красногорск, ул. Школьная, дом 1, квартира № _____**. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирных домах. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. ТСЖ - некоммерческая организация, образованная для выполнения функций по управлению многоквартирными домами 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. Школьная, дом 1.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данных домах, не являющиеся частями жилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данных домах, 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 данных домах оборудование (технические подвалы), а также крыши, фасады, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данных домов, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данных домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов 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.

ТСЖ _____

1

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 в многоквартирном доме, 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 многоквартирном доме, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

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 № 307 от 23.05.2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», иными нормативно-правовыми актами.

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 многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме 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, Общие собрания собственников жилья многоквартирного дома;

- доводить решения Общих собраний членов ТСЖ, Общих собраний собственников жилья многоквартирного дома до Собственников путем публикации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, а также на интернет-сайте ТСЖ.

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 многоквартирного дома, в которых 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 стендах в подъездах многоквартирного дома, а также на интернет-сайте ТСЖ.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании членов ТСЖ, на Общем собрании собственников жилья многоквартирного дома, 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 информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, а также на интернет-сайте ТСЖ.

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 домом.

3.2.3. В случае не внесения Собственником платы в течение 3 (трех) месяцев, 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. В случае недопущения Собственником представителей ТСЖ в свою квартиру (нежилое помещение), ТСЖ вправе произвести осмотр с привлечением должностных лиц органов государственного жилищного надзора и/или муниципального жилищного контроля и/или сотрудника полиции (участкового инспектора), либо произвести перерасчет коммунальных платежей исходя из среднего норматива на каждого зарегистрированного жильца.

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.

3.2.9. Запрашивать у Собственника документы, подтверждающие право собственности на квартиру и/или нежилое помещение (свидетельство о праве собственности, иные правоустанавливающие документы), необходимые для пометражного расчета квартплаты. В случае непредставления/несвоевременного представления Собственником запрошенных документов, ТСЖ вправе производить расчет квартплаты исходя из проектных или иных площадей (согласно данным БТИ, Росреестра по Московской области).

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 членом 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.

3.3.7. Предоставить ТСЖ документы, подтверждающие право собственности на квартиру и/или нежилое помещение (свидетельство о праве собственности, иные правоустанавливающие документы), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего договора. В случае запроса ТСЖ дополнительных документов, такие документы должны быть предоставлены в течение 3 (трех) рабочих дней с даты соответствующего запроса.

3.3.8. Обеспечивать допуск в назначенное ТСЖ время в занимаемое жилое (нежилое) помещение представителей ТСЖ, в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей ТСЖ, в том числе работников аварийных служб для ликвидации аварий - в любое время.

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.

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

а) 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;

б) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.3. Размер платы за оказанные услуги, указанные в подпункте «а» пункта 4.2 настоящего договора определяется на основании утвержденного общим собранием членов ТСЖ финансового плана на соответствующий финансовый год.

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

4.5. ТСЖ обязано информировать собственников об изменении размера платы не позднее, чем за 15 (пятнадцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

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

4.7. 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.

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

4.9. 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.

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

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

5.2. Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, подлежат разрешению в Третейском суде при Обществе с ограниченной ответственностью «Юридическая компания «ЮСТИЦИЯ» (ОГРН 1025002870750, ИНН 5024054558, место нахождения: 143403, Московская область, г. Красногорск, ул. Губайлово, д. 5б) в соответствии с регламентом суда. Стороны договорились о рассмотрении спора единолично судьей, назначенным Председателем Третейского суда. Решение Третейского суда окончательно, обжалованию не подлежит, обязательно для сторон настоящего договора.

5.3. Претензионный (досудебный) порядок рассмотрения споров, разногласий и требований сторон обязателен. Срок ответа по существу на претензию (письмо, заявление, требование и/или иной документ) равен 10 (десять) рабочим дням с даты получения соответствующего документа.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания в случае несоблюдения ТСЖ своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 (три) месяца;

- в случае ликвидации ТСЖ, если не определен его правопреемник.

6.2. В случае ликвидации ТСЖ учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются выбранной общим собранием собственников управляющей компании или Собственнику, а в отсутствии таковых - нотариусу на хранение.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания его сторонами. Настоящий договор заключен бессрочно. В рамках настоящего договора датой договора считается дата, проставленная на первом листе в верхнем правом углу.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в порядке, установленном в Главе 6 настоящего договора, в иных случаях, установленных законом.

7.3. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга в письменном виде заказными отправлениями, о любых изменениях их адресов, банковских и иных реквизитов, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента таких изменений. Исполнение обязательств сторонами по старым адресам, банковским и иным реквизитам до уведомления об их изменении считается должным и надлежащим исполнением. Все уведомления, предусмотренные настоящим договором, должны быть произведены одним из следующих способов: вручены лично под расписку в получении (нарочно) или направлены ценным заказным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении.

7.4. Стороны гарантируют, что заключают настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для них условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой. Все условия настоящего договора сторонам ясны и понятны, стороны четко определили предмет настоящего договора и его существенные условия.

7.5. Условия настоящего договора, изменений и/или дополнений к нему, равно как иная информация (документация), полученная сторонами в связи с исполнением настоящего договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению третьим лицам, за исключением случаев, когда такое разглашение обязательно в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.6. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения (дополнения, изменения) к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями.

7.7. В иных случаях, прямо не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ШКОЛЬНАЯ-1»

143401, Московская область, г. Красногорск,
ул. Школьная, дом 1
ОГРН 1145024006709
ИНН 5024147731, КПП 502401001
Р/сч № 40703810040000000202,
открытый в Красногорский ДО № 9040/00900
Среднерусского банка ОАО «Сбербанк России»
г.Москва
Кор/сч № 30101810400000000225
БИК 044525225
Контактный телефон: 8-498-786 14 26
E-mail: tszh_schkolnaya-1@mail.ru
Интернет-сайт: _____

Председатель Правления

_____ Белоусова Л.В.
М.П.

Собственник: _____

Паспорт: _____

(серия, номер, когда и кем выдан)

(адрес регистрации)

Документ о праве собственности: _____

Контактный телефон: _____

E-mail: _____

_____/_____/_____
(подпись, фамилия, инициалы)