

Договор №
о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником
помещения в многоквартирном доме, не являющимся членом товарищества
собственников жилья

г. Дзержинск

« _____ » _____ 2018г

Товарищество собственников жилья "ЖК Строителей 9В", именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления ТСЖ Феофанова А.В., действующего на основании Устава, с одной стороны и

Собственник квартиры № _____, расположенной по адресу: г. Дзержинск, ул. Строителей д.9В, _____, свид-во о регистрации права собств. _____, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, не являющийся членом ТСЖ, а вместе именуемые "Стороны", руководствуясь пунктом 2 статьи 138 и пунктом 6 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору ТСЖ оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Дзержинск, ул. Строителей д. 9В, а Собственник вносит на расчетный счет ТСЖ плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.2. Плата за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. ТСЖ обязано:

2.1.1. содержать общее имущество в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

2.1.2. производить осмотр общего имущества, расположенного в местах общего пользования, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

2.1.3. поддерживать освещение помещений общего пользования;

2.1.4. поддерживать обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования;

2.1.5. производить уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

2.1.6. осуществлять сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме, за исключением медицинских;

2.1.7. соблюдать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;

2.1.8. осуществлять содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

2.1.9. осуществлять текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

2.1.10. контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

2.1.11. составлять и представлять для утверждения сметы доходов и расходов на соответствующий год, а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;

2.1.12. вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

2.1.13. созывать и проводить Общие собрания;

2.1.14. доводить решения Общих собраний до Собственника.

2.2. ТСЖ вправе для выполнения своих обязательств по настоящему договору нанимать по трудовым или гражданско-правовым договорам работников, не являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги, оплачивая их на основании показаний индивидуальных приборов учета

2.3.2. 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.

2.3.3. соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3.4. предоставить право ТСЖ представлять интересы Собственника по предмету договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника во всех организациях.

2.3.5. своевременно представлять ТСЖ сведения:

- о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права.

2.3.6. 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.

2.3.7. 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.

2.3.8. регулярно осматривать общедомовое имущество, расположенное в квартире (стояки водо- и теплоснабжения, канализации, воздушные клапаны, места подсоединения полотенцесушителей при отсутствии арматуры на них) и своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях этого имущества, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

2.3.9. не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСЖ.

2.3.10. не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не нарушать пломбировку счетчиков, не производить изменения их местоположения в составе инженерных сетей и не производить их демонтаж без согласования с ТСЖ.

2.3.11. своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, до его замены или поверки объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории Нижегородской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации на срок не более 1 месяца.

2.3.12. представлять ТСЖ в установленные сроки показания приборов учета.

2.3.13. при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.

2.3.14. в случае возникновения необходимости проведения ТСЖ не установленных договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3. Оплата услуг

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения,

водоотведения.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт дома определяется органами управления ТСЖ на основе утвержденной ими сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Указанный размер платежей должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

4. Ответственность Сторон

4.1. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, а после 90 дней просрочки пени в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования ЦБ РФ.

4.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления ТСЖ обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого дома в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491.

5. Заключительные положения

5.1. Настоящий договор составлен в двух одинаковых экземплярах по одному для каждой из Сторон.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой его частью, должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

5.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6. Реквизиты и подписи Сторон

Собственник

паспорт _____

ТСЖ «ЖК Строителей 9В»

ОГРН1135249004703

г. Дзержинск, ул. Строителей 9В-59

ИНН 5249129065 КПП 524901001

р/с №40703810042000000844

в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк РФ

БИК 042202603

кор/сч 30101810900000000603

_____ /

/

_____ /

/