

г. Славянск-на-Кубани

« ____ » _____ 20__ г.

(Наименование или Ф.И.О. собственника) именуем _____ в дальнейшем «Собственник», действующ _____ на основании свидетельства о государственной регистрации права _____ от « ____ » _____ г. с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Победы, 276/1», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя Правления ТСЖ Песковцева В.В. действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. ТСЖ за счет Собственника обеспечивает содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Славянск-на-Кубани, ул. Победы, д. 276, корп. 1 (далее – общее имущество - ОИ), включая долю Собственника, принадлежащую ему на основании норм ЖК РФ, в соответствии с требованиями государственных правил, норм и стандартов, а также решениями общего собрания членов ТСЖ и решениями общих собраний собственников помещений в доме.

1.2. Собственник участвует в общих расходах по управлению и содержанию общего имущества (техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонтам) в т. ч. земельного участка с расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения (далее – общие расходы) в соответствии с долей участия Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и условиями настоящего Договора.

1.3. Состав общего имущества, определяется нормами законодательства РФ.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом дома и индивидуальным имуществом собственников помещений дома является:

а) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, со стороны помещения (несущих конструкций, граничащих с другими помещениями не принадлежащих собственнику помещения), и внешняя поверхность стен (несущих конструкций), находящихся внутри помещения; оконные заполнения и входные двери, т.е. окна, двери и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника;

б) на системах газоснабжения, холодного водоснабжения – отсекающее оборудование (первое отключающее устройство - вентиль), а при его отсутствии, первый сварной шов на ответвлениях от стояков, находящиеся внутри помещения собственника. Все, что за вентилем (сварным швом), включая резьбовое соединение с вентилем, относится к личному имуществу собственника;

в) на системах электроснабжения – входные соединительные клеммы от общей системы электроснабжения к выключающим устройствам (при их отсутствии к прибору учета), расположенном в общем щитке на этаже. Выключатели и прибор учета относятся к личному имуществу собственника;

г) на системе канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении собственника. Система канализации до общего стояка канализации относится к личному имуществу собственника.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. ТСЖ обязано:

2.1.1. Разрабатывать и реализовывать планы работ и услуг по содержанию общего имущества. Выполнять услуги и работы по содержанию общего имущества установленного уровня качества и в установленные сроки.

2.1.2. Своевременно составлять и корректировать планы по содержанию общего имущества в пределах начислений, произведенных в соответствии с тарифами на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Вести лицевой счет Собственника и оформлять счета к оплате. Не позднее 01 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по жилищно-коммунальным услугам через почтовый ящик. По требованию Собственника, в течение пяти дней, со дня обращения, выдавать выписки из лицевого счета.

2.1.4. Обеспечить ведение технической, бухгалтерской и прочей документации на общее имущество.

2.1.5. Своевременно, не менее чем за сутки, оповещать Собственника о времени проведения осмотров, профилактических работ, а также ремонтов частей общего имущества, находящихся в границах помещения Собственника.

2.1.6. Своевременно извещать Собственника об изменении размера обязательных взносов на участие в общих расходах.

2.1.7. Предоставить Собственнику информацию о техническом состоянии общего имущества, планах работ по его содержанию и предстоящих расходах на эти цели в порядке, установленном решением общего собрания ТСЖ.

2.1.8. Предоставить Собственнику информацию о правилах содержания жилищного фонда, правилах пользования общим имуществом в т. ч. земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения, решениях общего собрания членов ТСЖ и правления ТСЖ.

2.1.9. Расходовать средства, поступившие от собственников многоквартирного дома на содержание и ремонт, только для нужд данного дома по целевому назначению.

2.1.10. Обеспечивать непрерывную круглосуточную связь с аварийно-диспетчерской службой, регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника, связанных с исполнением настоящего Договора.

2.1.11. Производить аварийно-восстановительные работы в установленные существующими нормами и правилами сроки. Принимать меры по устранению причин аварий на объектах общего имущества дома.

2.1.12. Вести: карточки учета собственников помещений, паспортный учет. Выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

Вести лицевой счет дома для учета платежей всех жителей, их льгот, субсидий, дотаций на оплату жилья и коммунальных услуг; средств на капитальный ремонт общего имущества дома.

2.1.13. По требованию Собственника производить сверку платы за управление, содержание общего имущества и коммунальные услуги.

2.1.14. На основании заявки Собственника направлять в течение суток своего сотрудника для составления «Акта нарушения условий Договора и/или причинения вреда жизни, здоровью или имуществу Собственника».

2.1.15. Производить капитальный ремонт многоквартирного дома в случаях установленных действующим законодательством.

2.1.16. Осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны и противопожарной безопасности, установленные нормативными документами.

2.1.17. Информировать собственников жилья путем вывешивания в определенных местах (досках объявлений) и размещения в сети интернет на сайте dom-slavyansk.ru:

- о режиме работы правления ТСЖ и управляющего ТСЖ;
- об адресах и телефонах аварийно-диспетчерских служб коммунальных и специализированных предприятий;
- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг;
- об изменении размера платы за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, не позднее 30 дней до даты представления счетов (платежных квитанций), на основании которых будет вноситься плата в ином размере;
- о нормативах и тарифах, установленных по каждому виду жилищных и коммунальных услуг.

2.2. ТСЖ имеет право:

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим Договором, в пределах средств, фактически поступивших от Собственника.

2.2.2. Самостоятельно определять способ выполнения работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества.

2.2.3. Устанавливать размер дополнительного обязательного взноса Собственника в случае особых условий использования Собственником отдельных частей общего имущества, в т.ч. земельного участка.

2.2.4. Получения доступа после предварительного уведомления Собственника и в присутствии Собственника (его представителя) в помещение Собственника представителям ТСЖ и специализированных организаций для проведения осмотров, профилактического, текущего и капитального ремонтов частей общего имущества, находящихся в границах помещения Собственника.

2.2.5. Получения немедленного доступа в помещение Собственника для ликвидации аварии, грозящей повреждением имуществу других собственников и/или общему имуществу (в том числе в установленном порядке в случае отсутствия Собственника и невозможности оповестить его в момент аварии).

2.2.6. Согласовывать от лица и в интересах всех собственников общего имущества реконструкцию, перепланировку, переоборудование помещения Собственника при получении им разрешений в установленном порядке.

2.2.7. Устанавливать решением общего собрания членов ТСЖ правила пользования общим имуществом в т. ч. земельным участком.

2.2.8. Применять предусмотренные законодательством и настоящим договором меры ответственности в случае уклонения Собственника от участия в общих расходах и других нарушений условий договора.

2.2.9. Осуществлять контроль выполнения Собственником его обязательств по договору.

2.2.10. Распоряжаться денежными средствами, поступающими от Собственника, для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.11. Осуществлять сбор денежных средств Собственника за услуги и работы, предусмотренные данным Договором, на свои расчетные счета.

2.2.12. Отказывать Собственнику в выдаче справок и оказания других услуг в случае задержки оплаты по настоящему договору более чем на 3 месяца. В этом случае обслуживаются заявки Собственника только в аварийных ситуациях.

2.2.13. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

2.2.14. С согласия собственников предоставлять дополнительные услуги при условии полной оплаты данных услуг со стороны Собственника.

2.3. Собственник обязан.

2.3.1. Своевременно, в установленные договором сроки и в полном объеме вносить обязательные взносы на общие расходы в соответствии со сметой доходов и расходов, утвержденной общим собранием членов ТСЖ.

2.3.2. Нести дополнительные расходы, связанные с особыми условиями использования им общего имущества (его частей), в т.ч. земельного участка.

2.3.3. Пользоваться общим имуществом и земельным участком с расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию ими.

2.3.4. Обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему помещения.

2.3.5. Соблюдать правила, нормы и стандарты, относящиеся к жилищному фонду, правила пользования общим имуществом, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.6. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его назначением, содержать его в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет.

2.3.7. Предоставлять после предварительного уведомления в своем присутствии (своего представителя) доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСЖ и специализированных организаций для проведения осмотров, профилактического, текущего и капитального ремонтов частей общего имущества, находящихся в границах помещения Собственника, а также немедленный доступ для устранения аварий.

2.3.8. Согласовывать с ТСЖ реконструкцию (включая устройство отдельных входов), перепланировку, переоборудование (включая перенос и установку дополнительного механического, электрического, санитарно-технического или иного оборудования и устройств) принадлежащего ему помещения (включая балконы, лоджии, террасы, веранды и др.), при получении Собственником разрешений в установленном порядке.

2.3.9. Предоставить ТСЖ контактную информацию (почтовый и/или электронный адрес, телефонные номера) для связи с ним или его представителем и своевременно сообщать об изменении такой информации.

2.3.10. В 10-дневный срок информировать ТСЖ о сдаче помещения в аренду, а также о том, передал ли он арендатору по договору аренды помещения свою обязанность по участию в общих расходах. В случае, если арендатор помещения не исполняет или ненадлежащим образом исполняет переданные ему Собственником по договору аренды помещения обязательства по участию в общих расходах, ответственность несет Собственник.

2.3.11. Включить в договор аренды помещения обязанность арендатора соблюдать правила пользования общим имуществом в т. ч. земельным участком.

2.3.12. Устранять за свой счет ущерб общему имуществу и/или имуществу ТСЖ или других собственников, причиненный им, арендатором или другими лицами, занимающими помещение в соответствии с договором аренды и по другим основаниям.

2.3.13. При продаже принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным законодательством, сведения о ТСЖ и своих обязательствах перед ним.

2.3.14. Уведомить ТСЖ о переходе права собственности на помещение к другому лицу и предоставить информацию о новом собственнике в срок не более десяти дней со дня перехода права собственности на помещение.

2.3.15. Уведомлять ТСЖ в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем и др.

2.3.16. Сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях инженерного оборудования и конструкций здания.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Самостоятельно без согласования с ТСЖ владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением, не нарушая прав и интересов других собственников помещений дома.

2.4.2. Принимать участие в собрании собственников помещений дома и принятии совместных решений по содержанию общего имущества, а также, с правом совещательного голоса, в общем собрании членов ТСЖ.

2.4.3. Пользоваться общим имуществом в доме (за исключением тех его частей, которые находятся в исключительном пользовании других собственников помещений дома), придомовым земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения с соблюдением установленных правил.

2.4.4. Получить на основании решения общего собрания членов ТСЖ (собрания собственников помещений дома) в исключительное пользование отдельные части общего имущества, в т.ч. земельного участка в порядке и на условиях, установленных решением общего собрания членов ТСЖ.

2.4.5. Ознакомиться с уставом ТСЖ и прочими документами, состав которых определен нормами законодательства РФ.

2.4.6. Участвовать в составлении актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве коммунальных услуг и др.

2.4.5. Принимать на общем собрании собственников многоквартирного дома Решение о необходимости проведения капитального ремонта, об оплате расходов на его проведение с учетом предложений ТСЖ.

2.4.6. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения ТСЖ своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, требовать от ТСЖ надлежащего выполнения взятых обязательств и исправления допущенных недостатков за свой счет в разумные сроки.

3. Размер и порядок оплаты.

3.1. Размер обязательного ежемесячного взноса Собственника на общие расходы рассчитывается ТСЖ ежегодно на основании утвержденных общим собранием членов ТСЖ плана работ и годовой сметы доходов и расходов ТСЖ.

На 2015 год размер обязательного ежемесячного взноса собственников помещений дома составляет 13,16 руб. на 1 кв. метр общей площади помещений.

Размер обязательного ежемесячного взноса Собственника составляет _____ руб.

3.2. Ежемесячные обязательные взносы по п. 3.1 вносятся Собственником на расчетный счет в срок не позднее 10 числа расчетного месяца на основании ежемесячного платежного документа, подготовленного ТСЖ.

3.3. Размер обязательных взносов по п.п. 3.1 может быть изменен в течение года на основании решения общего собрания членов ТСЖ.

3.4. Размер обязательного целевого сбора и его назначение устанавливаются решением общего собрания собственников помещений дома.

Целевой сбор на формирование Фонда непредвиденных расходов на 2015 год утвержден собранием членов ТСЖ в размере 7,5 рубля с одного кв. м. одновременно, оплата производится на основании выставленного счета, включенного в ежемесячный платежный документ.

3.5. На основании отчета правления ТСЖ по исполнению годовой сметы доходов и расходов, утвержденного общим собранием членов ТСЖ, ТСЖ определяет разницу между фактически произведенными затратами по общим расходам и внесенными собственниками взносами.

В случае, если фактически произведенные затраты на общие расходы превысили сумму внесенных собственниками общего имущества взносов, Собственник компенсирует свою долю в неоплаченной части затрат в течение 10 дней с момента получения извещения ТСЖ.

В случае, если фактически произведенные затраты на общие расходы оказались ниже суммы внесенных собственниками общего имущества взносов, неизрасходованная часть средств направляется в Фонд непредвиденных расходов.

3.6. В случае, если в соответствии с требованиями налогового законодательства взносы Собственника в ТСЖ будут облагаться налогами, размер взносов Собственника по п.п. 3.1 и 3.4 увеличивается на сумму налогов.

3.7. Оплата коммунальных ресурсов производится в соответствии с установленными нормами потребления (или по факту потребления, по показаниям приборов учета) по действующим тарифам в соответствии с условиями договоров между потребителем и поставщиками коммунальных ресурсов.

3.8. Неиспользование помещения собственником не является основанием невнесения платы.

4. Ответственность сторон.

4.1. Стороны несут ответственность по исполнению настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. ТСЖ не несет ответственности перед Собственником за неисполнение настоящего договора в случаях:

- неоплаты услуг Собственником в сроки, определенные действующим законодательством РФ;
- стихийных бедствий, природных катаклизмов, прочих обстоятельств непреодолимой силы;
- если материальный ущерб причинен самим Собственником, третьими лицами или аварийными происшествиями, предвидеть и заблаговременно предотвратить которые было невозможно;
- если материальный ущерб причинен действием организации (физическим лицом), производящей без согласования с ТСЖ работы по обслуживанию жилого дома или инженерным сетям, сопряженным с инженерными сетями жилого дома;
- за все виды ущерба или убытков, не являющихся следствием неправильных действий ТСЖ или его работников.

4.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников. Собственник нежилого помещения может быть ограничен или отключен от коммунальных услуг в случае задолженности перед ТСЖ.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по участию в общих расходах ТСЖ вправе в порядке, установленном законодательством, предъявить Собственнику иск в суде с требованием компенсации соответствующей доли общих расходов, неустойки и возмещения, причиненных ТСЖ убытков и понесенных ТСЖ судебных расходов.

Собственник, не предоставивший доступ представителю ТСЖ в помещение для проведения осмотров и необходимых работ по обслуживанию и ремонтам, несет материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этого.

4.4. Не использование помещения и/или отказ от пользования общим имуществом (или его частями) не освобождает Собственника от выполнения обязательств по настоящему Договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Собственники помещения, принадлежащего им на праве общей совместной собственности, несут перед ТСЖ солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, при общей долевой собственности – пропорционально своим долям.

4.5. Сторона, попавшая под влияние непреодолимой силы, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 5 календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. При отсутствии своевременного уведомления виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не уведомлением или несвоевременным уведомлением

5. Прочие условия

5.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между сторонами относительно общего имущества дома в т. ч. земельного

участка и объектов внешнего благоустройства-

5.2. Споры, возникающие между Собственником и Исполнителем в связи с выполнением обязательств по настоящему Договору, решаются в беспретензионном порядке в суде соответствующей подсудности по месту исполнения настоящего договора.

5.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

5.4. Договор заключается сроком на один год с момента подписания настоящего Договора.

5.5. Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

5.6. Любые изменения и дополнения настоящего Договора оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью Договора.

5.7. При отсутствии письменного уведомления собственника о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, за исключением раздела 3 настоящего договора, если приняты иные размеры и (или) порядок оплаты.

5.8. Настоящий договор составлен в двух одинаковых экземплярах по одному для каждой стороны. Местом исполнения настоящего договора является местонахождение дома по адресу: Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Победы, 276 корп. 1.

Реквизиты Сторон и подписи.

Собственник

ТСЖ

_____	ТСЖ «Победа, 276/1»
_____	ИНН/КПП 2370003909/2370001001
_____	ОГРН 1142370000960
_____	г. Славянск-на-Кубани, ул. Победы, д. 276, корп. 1

_____	Председатель Правления ТСЖ «Победы, 276/1»
_____ /	/ _____ Песковцев В.В.