

Договор
на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, №3 по ул. Пионерской г.
Балаково Саратовской области

г. Балаково

«_____» _____ 2016 г.

Товарищество собственников недвижимости «НА ПИОНЕРСКОЙ», именуемое в дальнейшем «ТСН», в лице Председателя Правления Безбородько Екатерины Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны

и _____
являющийся собственником жилого помещения № _____, на основании _____

(документ, подтверждающий право собственности, серия, номер)

выдан _____,

(кем и когда)

именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, собственнику (пользователю) жилого помещения.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а ТСН обязуется в течение срока, указанного в настоящем договоре, за плату выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Пионерская, 3, благоустройством части земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. ТСН обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, условиями настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно, либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. Не позднее 30 рабочих дней информировать заявителя о принятом решении.

3.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. Своевременно, не позднее 10 числа каждого месяца предъявлять платежный документ для оплаты услуг, работ, оказываемых по настоящему договору.

3.1.8. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.9. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.10. По требованию Собственника предоставить письменный годовой отчет о выполнении Договора. Отчет предоставляется в течение 1 месяца после окончания отчетного периода.

3.1.11. В случае указания инспектирующими органами на необходимость проведения каких-либо работ, не включенных в смету фактических затрат на содержание и ремонт, доводить до сведения Собственника о необходимости проведения таких работ для принятия ими решения по их выполнению.

3.1.12. На основании заявки Собственника (пользователя) направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника.

3.1.13. При необходимости направлять Собственнику помещений многоквартирного дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.14. На основании решений общего собрания собственников помещений, заключать договоры от имени и в интересах собственников, о передаче в пользование общего имущества многоквартирного дома.

3.2. ТСН вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, осуществлять все виды капитального ремонта многоквартирного дома своими или привлеченными силами с правом выбора подрядной организации.

3.2.2. Производить расчеты с собственником (пользователем) за предоставленные услуги и выполненные работы, согласно настоящему договору, предъявлять ему счет для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. В заранее согласованное с Собственником (пользователем) время организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника дважды в год.

3.2.4. В случае не предоставления Собственником до 23 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета электроэнергии в помещениях, принадлежащих Собственнику, предоставлять данные в электроснабжающую организацию с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления услуг за электроэнергию, начиная с месяца, за который не были переданы показания индивидуальных приборов учета электроэнергии.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов электроэнергии согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Предъявлять требования к собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а в случае неоплаты принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.7. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, за неоплату жилого помещения и услуг ЖКХ в первый месяц просрочки пени отменены. С 31-го по 90-й день просрочки - 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования. С 91-го дня - 1/130 (одной стотридцатой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа по день фактической оплаты включительно.

3.2.8. Ограничивать либо приостанавливать собственнику предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более 3-х месяцев или нарушения иных требований Договора.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему по Договору услуги.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.3. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСН, а также организациям, осуществляющим обслуживание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в заранее согласованное с ними время, для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации (в любое время), для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

Не позднее 3 (трех) рабочих дней предоставлять ТСН сведения:

о смене собственника, предоставив данные о новом собственнике жилого помещения.

3.3.5. Своевременно сообщать ТСН о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды.

3.3.7. Предоставлять ТСН в установленные настоящим договором сроки показания приборов учета электроэнергии.

3.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области и органов местного самоуправления города Балаково.

3.3.9. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать ТСН, свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с ТСН;

г) 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;

д) 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;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

и) информировать ТСН о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.11. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

3.3.12. Предоставлять ТСН в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жиллом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением ТСН обязательств по настоящему договору:- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг ТСН, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- знакомиться с технической документацией на многоквартирный дом;
- принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.3. Привлекать за счет собственных средств для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь поручение собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, органами местного самоуправления города Балаково.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник (пользователь) ежемесячно производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается собственниками помещений МКД на их общем собрании с учетом предложений правления ТСН, в размере утвержденным ежегодным очередным собранием членов ТСН, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Плата за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем перечисления денежных средств на расчетный счет ТСН.

4.5. Изменение стоимости услуг по Договору утверждается решением общего собрания собственников помещений МКД.

4.6. Затраты, связанные с выполнением ТСН работ и услуг, не урегулированных настоящим Договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине ТСН, оплачиваются собственниками дополнительно.

4.7. Оплата расходов ТСН на содержание и ремонт общего имущества, производится каждым собственником пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. Оплата производится на основании выставленных Товариществом счетов.

4.8. Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме и составляет ___/7477,53. Общая площадь помещения Собственника составляет _____ кв.м.

5. Прочие условия

5.1. Ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по настоящему договору стороны несут в соответствии с законодательством.

5.2. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

5.3. В случае прекращения права собственности Собственника на помещение (ия) в указанном многоквартирном доме (при полном отсутствии помещений в собственности Собственника в данном доме) договор прекращает свое действие.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности при обстоятельствах непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

5.5. Договор считается заключенным со дня подписания его Сторонами. Договор заключен на

срок до 31.12.2016 г., если по окончании срока договора ни одна из сторон письменно не заявит иного, договор считается пролонгированным на следующий календарный год на тех же условиях.

5.6. Споры и разногласия решаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения Сторонами в судебном порядке в соответствии с законодательством.

5.7. Договор составлен на 5 листах в 2-х экземплярах. Экземпляр ТСН хранится в правлении товарищества, экземпляр Собственника у Собственника.

Реквизиты Сторон:

ТСН «НА ПИОНЕРСКОЙ»

ОГРН от 02.04.2015г. 11156451004027, ИНН 6439087672, КПП 643901001,
БАНК Филиал «Уфимский» ПАО КБ «УБРИР», р/с 40703810664520000014,
К/С 30101810780730000795 в отделение-НБ Республика Башкортостан, БИК 048073795.
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 413849 Саратовская область г. Балаково ул. Пионерская, д.3, оф.2.
Тел. Факс 88453-32-35-07, 89271227553, 89272783290.
Электронная почта: nice.tsn@mail.ru, сайт: <http://pionerskaya.kvado.ru>.

_____ Е.Н. Безбородько

Собственник _____

жилого помещения № _____

паспорт _____ выдан _____

413840, г. Балаково, ул. _____, д.№ _____, кв.№ _____

Тел. _____

_____ / _____ /