

ДОГОВОР №

на управление многоквартирным домом, о содержании и ремонте общего имущества, об оказании коммунальных услуг и прочие договора в интересах членов товарищества

г. Магнитогорск

«___» «___» 20__ г.

Товарищество собственников жилья жилищно-строительный кооператив 19 «Металлург», в лице _____ председателя Правления _____ Егоровой Веры Егоровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны и

Собственник квартиры № _____ по пр. Карла Маркса, д 125 в лице

действующей на

основании _____

от _____ г., именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязанности по предоставлению коммунальных услуг, надлежащему содержанию, ремонту и обслуживанию внутридомовых инженерных сетей, принадлежащих общему имуществу многоквартирного дома, осуществлению иной, направленной на достижение содержания многоквартирного дома деятельности.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Исполнитель обязан:

- 2.1.1. Содержать и ремонтировать общие инженерные сети в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством и иными нормативными актами.
- 2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечивать выполнение комплекса мероприятий по содержанию, текущему ремонту инженерных сетей многоквартирного дома, бесперебойное предоставление коммунальных услуг в объеме, установленном нормативам.
- 2.1.3. Обеспечивать выполнения 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.
- 2.1.4. Организовать начисление и сбор платежей за предоставленные услуги по настоящему договору.
- 2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую и статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Исполнителем сделок в рамках исполнения Договора.
- 2.1.6. Один раз в год проводить технический осмотр всего многоквартирного жилого дома и корректировать базы данных, отражающих состояние, в соответствии с результатами осмотра.
- 2.1.7. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, контроль целевого использования жилых помещений в многоквартирном доме.
- 2.1.8. В случае возникновения аварийных ситуаций принимать все необходимые и достаточные меры по их устранению.
- 2.1.9. Уведомлять Заказчика об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
- 2.1.10. Выполнять дополнительные поручения за дополнительную плату.
- 2.1.11. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношении с третьими лицами.
- 2.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

2.2. Исполнитель вправе:

- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и предоставление услуг по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.
- 2.2.2. Организовать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Заказчика.
- 2.2.3. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные Жилищным Кодексом и уставом товарищества цели.
- 2.2.4. В случае не предоставления Заказчиком в срок с 23 по 25 число текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещении, принадлежащем Заказчику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием нормативов потребления с последующим перерасчетом стоимости услуг после

представления Заказчиком сведений о показаниях приборов учета.

2.2.5. Организовать проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных Заказчиком, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.6. Организовывать ремонт и замену санитарно-технического и иного оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, в помещении, принадлежащем Заказчику, за отдельную плату путем отдельного договора между сторонами.

2.2.7. Передавать во временное пользование возмездно имущество, принадлежащее товариществу, в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.8. Взыскивать с Заказчика в установленном порядке задолженность по оплате (пени за просрочку) выполненных работ и предоставленных услуг в рамках Договора с юристом.

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Исполнителя.

2.2.10. Производить перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев (в случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг), предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

2.2.11. Осуществлять с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому, выделенных земельных участков.

2.2.12. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Своевременно, в установленные Договором сроки и порядке, оплачивать выполненные работы и предоставленные услуги по Договору.

2.3.2. Соблюдать установленные правила пользования помещением, использовать помещение в соответствии с его назначением.

2.3.3. Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Исполнителю.

2.3.4. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующими нормативными актами.

2.3.5. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Исполнителя, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае существования препятствия для доступа к общим инженерным сетям и иного оборудования, обеспечить свободный доступ путем демонтажа препятствия. При этом восстановление нарушенных препятствий Заказчик производит за свой счет

2.3.6. Своевременно предоставлять Исполнителю информацию:

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Заказчика на случай проведения аварийных работ;

- при смене собственника, Владельца, (Пользователя) фамилию, имя, отчество (наименование юридического лица, ИП) нового собственника (Пользователя) и дату вступления нового собственника (Пользователя) в свои права собственности, договор оперативного управления, договор отчуждения помещений и другие подтверждающие смену права собственности и права владения документы.

2.3.7. При отчуждении помещения произвести оплату задолженности (пени) по всем видам оказываемых услуг.

2.3.8. Сообщать Исполнителю в срок с 23 по 25 число текущего месяца показания приборов учета.

2.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. В случае не проведения поверки в установленные сроки объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления.

2.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными и правовыми актами, применительно к данному Договору.

2.4. Заказчик в праве:

2.4.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества, в порядке и в объеме, которые установлены настоящим кодексом и уставом товарищества.

2.4.2. Члены ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, имеют право ознакомиться со следующими документами:

1. Устав товарищества.
2. Реестр членов товарищества.
3. Бухгалтерская отчетность товарищества.
4. Заключение ревизионной комиссии товарищества.
5. Протоколы общих собраний.
6. Заседания правления.
7. Техническая документация и иные документы.

2.5. Заказчик уполномочивает Исполнителя:

2.5.1. Представлять интересы Заказчика по предмету Договора.

ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Плата для Заказчика по настоящему Договору включает в себя:

- плату за капитальный ремонт общего имущества.
- плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- плату за коммунальные услуги по тарифам, утвержденным органами местного управления.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются органами местного самоуправления.

3.3. Не использование Заказчиком помещения не является основанием невнесения платы по Договору.

3.4. Заказчик вносит плату за содержание и ремонт инженерных сетей общего имущества многоквартирного дома ежемесячно до 10 числа следующего месяца, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее 30 числа текущего месяца.

3.5. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Заказчика рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4.2. За несвоевременное внесение платы по настоящему Договору Заказчик уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с третьего месяца невнесения оплаты.

4.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств;
- неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера.

4.4. Исполнитель не несет материальной ответственности и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник не по вине его работников, в том числе пункт 2.3.5.

4.5. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, несет Исполнитель.

4.6. В случае, если Заказчик своевременно не уведомил Исполнителя о смене Собственника (Пользователя) и не представил подтверждающие смену права документы, то обязательства по Договору сохраняются за Заказчиком, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.7. Заказчик несет ответственность за вред, причиненный своими действиями (бездействиями) имуществу, жизни и здоровью других собственников и третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны:

- от ответственности за нарушение его условий в период его действия;
- от исполнения обязательств по договору.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует с «___» _____ 20__ г.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством.

5.3. Если ни одна из сторон в течении одного месяца до окончания срока действия договора не заявит о его расторжении, он считается пролонгированным.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

6.1 Состав общего имущества многоквартирного жилого дома (Приложение № 1).

6.2. Стороны по всем вопросам, не отраженным в данном договоре, руководствуются действующим законодательством. Гражданским кодексом РФ, Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ, а также нормативными актами субъекта РФ - Челябинской области и нормативными актами органов местного самоуправления.

6.3. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

6.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится у каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК
Собственник

Подпись

ФИО

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Председатель Правления ТСЖ ЖСК 19
«Металлург»

Подпись

ФИО

/Егорова В.Е./

К договору на предоставление коммунальных услуг, обслуживанию внутридомового инженерного оборудования, технического обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме № 125 по пр. Карла Маркса в городе Магнитогорске Челябинской области и содержание придомовой территории от 01.01.20__ года

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Фундамент.
2. Крыша.
3. Перекрытия.
4. Стены и фасады.
5. Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции).
6. Межквартирные лестничные площадки и клетки, подсобные помещения, подъезды.
7. Лестницы.
8. Балконы.
9. Крыльца, козырьки.
10. Чердак.
11. Подвал.
12. ВДГО (внутридомовое газовое оборудование).
13. Мусоропровод.
14. Внутренние системы: стояки отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, квартальные трассы системы отопления, холодного, горячего водоснабжения, канализации и т. д. находящиеся на балансе ТСЖ ЖСК 19 «Металлург», согласно, актов балансового разграничения.
15. Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит), квартальный электрический кабель находящиеся на балансе ТСЖ ЖСК 19 «Металлург», согласно, актов балансового разграничения.
16. Внутренняя система вентиляции.
17. Лифтовое оборудование.
18. Объекты внешнего благоустройства.
19. Земельный участок.

Ознакомлен _____