

ДОГОВОР N ____
о содержании и ремонте общего
имущества в многоквартирном доме

г. Санкт-Петербург

" ____ " _____ г.

Товарищество собственников жилья "Нежинская, 4", именуемое в дальнейшем "ТСЖ" или "Товарищество", в лице Председателя Правления ТСЖ, действующей на основании Устава с одной стороны, и _____,

(Ф.И.О., паспортные данные)

являющийся собственником помещения N ____, находящейся в многоквартирном доме, расположенном по адресу: СПб, ул. Нежинская, д. 4, именуемая в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Товарищество оказывает Собственнику услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома, расположенного по адресу: СПб, ул. Нежинская, д. 4, по содержанию и ремонту такого имущества, а Собственник вносит на расчетный счет Товарищества плату за оказанные услуги.

1.2. Собственник поручает Товариществу совершать от имени Собственника и за его счет следующие юридические действия:

- заключать договоры о выполнении работ и оказании услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также о предоставлении коммунальных услуг;

- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;

- осуществлять и обеспечивать начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям через государственное учреждение, осуществляющее функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы (далее - "государственное учреждение"), если иной порядок не установлен решением общего собрания членов Товарищества или правлением в соответствии с уставом Товарищества;

1.3. Собственник передает Товариществу права по управлению общим имуществом в многоквартирном доме (в том числе по предоставлению части общего имущества в пользование или в аренду третьим лицам), а Товарищество принимает на себя данные права.

1.4. Товарищество в настоящем договоре представляет интересы собственников - членов Товарищества.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Товарищество вправе:

2.1.1. Заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор об управлении многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры о предоставлении коммунальных ресурсов и прочие договоры в интересах Собственника.

2.1.2. Определять смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт многоквартирного дома, а также иные расходы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, в установленном уставом Товарищества порядке.

2.1.3. Устанавливать на основе утвержденной на общем собрании членов Товарищества сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.1.4. Определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов Собственника.

2.1.5. Требовать от Собственника помещения внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

2.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.7. Выполнять работы для Собственника и предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности.

2.1.8. Составлять перечень общего имущества.

2.1.9. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.1.10. Требовать от Собственника помещения, а также от нанимателя жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда устранения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого (нежилого) помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе и в судебном порядке.

2.2. Товарищество обязано:

2.2.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем заключения в интересах Собственника договора об управлении многоквартирным домом или договоров о выполнении работ и оказании услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведения указанных работ и оказания услуг силами Товарищества, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

2.2.2. Осуществлять контроль за правильностью начисления Собственнику размеров обязательных платежей.

2.2.3. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

2.3. Собственник вправе:

2.3.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением.

2.3.2. Присутствовать на общих собраниях членов Товарищества.

2.3.3. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

2.3.4. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

2.3.5. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник обязан:

2.4.1. Бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.

2.4.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества.

2.4.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

2.4.4. Выполнять требования настоящего договора.

2.4.5. Не нарушать права других собственников.

2.4.6. Нести бремя совместного содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также его капитального ремонта.

2.4.7. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги (до 10 числа текущего месяца за прошедший месяц) на основании платежных документов.

2.4.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

2.4.9. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

2.4.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

2.4.11. Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

2.4.12. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

2.4.13. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещениях собственников.

2.4.14. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

2.4.15. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в ОДС, Товариществу или в соответствующую аварийную службу.

2.4.16. Соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождения приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов и т.п.).

2.4.17. Не производить переоборудование, перепланировку жилого (нежилого) помещения без получения соответствующего разрешения.

2.5. Оказание услуг по настоящему договору подтверждается актом выполненных работ, подписываемым Сторонами ежемесячно.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. 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.

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

3.3. Размер платы определяется Товариществом в порядке, установленном Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, на основе утвержденной ими сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

3.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Товарищество и Собственник несут ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Собственник не отвечает по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам Собственника.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.
ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по экземпляру для каждой Стороны и имеет одинаковую силу.

5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента изменения способа управления многоквартирным домом.

5.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

5.4. Настоящий договор прекращается в случае:

5.4.1. Прекращения права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

5.4.2. Принятия общим собранием собственников помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом.

5.4.3. Ликвидации Товарищества.

5.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения к договору и являются неотъемлемой его частью.

5.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры между Сторонами разрешаются путем переговоров или на общем собрании членов Товарищества, а также в судебном порядке.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

(Ф.И.О.) / (подпись)

Товарищество:

(Ф.И.О.) / (подпись)
