

Договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме

г. _____ “___” _____ 200__ г.

Товарищество собственников жилья “_____”, именуемое в дальнейшем “Товарищество”, в лице председателя правления _____, действующего на основании устава, с одной стороны, и собственник помещения (жилого, нежилого) № _____, (фамилия, имя, отчество гражданина, представителя юридического лица)

проживающий по адресу: _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем “Собственник”, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Стороны несут совместные расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

- представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
- заключать договоры на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на предоставление коммунальных услуг;
- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;
- осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям (если иной порядок не установлен решением общего собрания членов Товарищества или правлением);
- проводить регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т. п.).

1.4. Собственник передает Товариществу права по управлению, совместному владению и частичному распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме (предоставление части общего имущества в пользование или аренду третьим лицам), а Товарищество принимает на себя данные права.

1.5. Товарищество в настоящем договоре представляет интересы собственников членов Товарищества.

1.6. Размер взносов Собственника не может превышать размера членских взносов Товарищества.

1.7. Настоящий договор является договором смешанного вида.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Товарищество вправе:

2.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры

о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг 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 и реконструкцию многоквартирного дома, а также иные расходы, связанные с исполнением данного поручения;

2.1.3. определять порядок внесения Собственником обязательных платежей и иных взносов;

2.1.4. устанавливать на основе принятой на год сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2.1.5. осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.6. выполнять работы для Собственника и предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности;

2.1.7. устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.);

2.1.8. составлять перечень общего имущества;

2.1.9. приобретать средства пожаротушения за счет членских взносов и взносов Собственника;

2.1.10. 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;

2.1.11. в случае неисполнения Собственником своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

2.2. Товарищество обязано:

2.2.1. исполнять поручения Собственника;

2.2.2. представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

2.2.3. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах Собственника договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 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 иму-

щества; установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

2.2.4. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственника по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

2.2.5. в случае заключения от имени и за счет Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

2.2.6. осуществлять контроль за правильностью начисления Собственнику управляющей организацией размеров обязательных платежей;

2.2.7. осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

2.2.8. устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

2.2.9. устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;

2.2.10. информировать Собственника об исполнении обязательств;

2.2.11. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для его проживания в помещении;

2.2.12. выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий.

2.3. Собственник вправе:

2.3.1. самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

2.3.2. присутствовать на общем собрании членов Товарищества;

2.3.3. получать информацию о деятельности Товарищества и заключенных им договорах;

2.3.4. обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству Российской Федерации и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

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

2.3.6. осуществлять иные права, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник обязан:

2.4.1. бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

2.4.2. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обра-

щения 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, решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;

2.4.5. не нарушать права других собственников;

2.4.6. нести бремя совместного содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2.4.7. своевременно оплачивать взносы, налоги и обязательные платежи: плату за жилое помещение и коммунальные услуги (до 10-го числа текущего месяца за прошедший месяц);

2.4.8. своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

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

2.4.10. 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;

2.4.11. участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

2.4.12. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

2.4.13. предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию (контактные телефоны, адреса) о лицах, имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

2.4.14. за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении Собственника;

2.4.15. предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

2.4.16. знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования (вход в подъезд, лифтовая площадка);

2.4.17. при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в ОДС, Товарищество или соответствующую аварийную службу;

2.4.18. соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождение приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов и т. п.);

2.4.19. не производить переоборудование, перепланировку жилых и нежилых помещений без получения соответствующего разрешения.

3. Ответственность сторон

3.1. Товарищество несет ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2. Собственник не отвечает по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам Собственника, в т. ч. по оплате им обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

4. Срок действия договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

4.2. Настоящий договор действует до момента изменения способа управления многоквартирным домом.

5. Изменение и досрочное расторжение договора

5.1. Договор может быть досрочно расторгнут только по соглашению сторон.

5.2. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

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

6. Разрешение споров

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

Настоящий договор составлен в двух экземплярах (по экземпляру для каждой из сторон), имеющих одинаковую силу.

Собственник _____ Товарищество _____
(подпись) (подпись)