

ДОГОВОР
О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

г. Ухта

"__" _____ 20__ г.

Товарищество собственников недвижимости «Гармония» далее - ТСН в лице правления ТСН, действующего на основании Устава, от имени которого выступает его председатель Романюк Денис Александрович с одной стороны и, не являющийся членом данного ТСН, **Собственником квартиры № _____**

(Ф.И.О. собственника)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на ____ этаже 9 этажного многоквартирного дома по адресу: 169300, Республика Коми, г. Ухта, ул. Сеньюкова, д. 55, на основании

_____,
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от «__» _____ г, выданного _____

_____,
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____

_____,
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

_____,
с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

Настоящим Договором устанавливается порядок взаимодействия **Собственника** и **ТСН** в целях обеспечения выполнения **Собственником** своих обязательств по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в условиях функционирования в многоквартирном доме ТСН, и в связи с этим устанавливает права и обязанности **Собственника** и **ТСН** по отношению друг к другу.

2. Права и обязанности сторон

2.1. ТСН обязано:

2.1.1. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме путем заключения договора управления с управляющей организацией либо путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с обслуживающей подрядной организацией, либо самостоятельно исполняя необходимые работы и услуги.

2.1.2. Обеспечить выполнение собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и обязательств, принятых ими в силу членства в ТСН или в силу заключения с ТСН настоящего договора:

2.1.3. Контролировать выполнение управляющей организацией, обслуживающей подрядной организацией установленные договорные обязательства.

2.1.4. На основании соответствующих актов осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам.

2.1.5. Осуществлять контроль за проведением управляющей организацией либо обслуживающей подрядной организацией перерасчетов размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги в соответствии с правилами, установленными законодательством и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

2.1.6. Представлять законные интересы **Собственника**, в т.ч. в отношениях с третьими лицами

2.1.7. Информировать об изменении размера платы в порядке, установленном законодательством.

2.1.8. Представлять Собственнику самостоятельно, в случае управления многоквартирным домом собственными силами, отчет о выполнении сметы доходов и расходов за истекший календарный год.

2.1.9. Организовывать общие собрания собственников помещений по вопросам использования общего имущества и иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае необходимости их решения.

2.2. ТСН вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору

2.2.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями и прочих услуг по решению общего собрания членов ТСН с соответствующими организациями.

2.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у ТСН, информации, предоставленной Собственником, проводить самостоятельно или требовать от управляющей организации перерасчет размера платы Собственника за коммунальные услуги по фактически потребленному количеству.

2.2.4. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой в случае управления многоквартирным домом собственными силами в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общего собрания членов ТСН.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСН в соответствии с п.3.1 и п. 3.2 настоящего договора в порядке, установленном законодательством.

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать ТСН, либо в соответствии с заключенным товариществом договором управления управляющей организации 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.

2.3.3.. 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, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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, в том числе производить изменения проектных размеров отверстий вентканалов, устанавливать принудительные вытяжные вентиляторы;

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 использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

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

к) информировать ТСН либо Управляющую организацию (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. 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.

2.3.5. Обеспечивать доступ ответственных представителей ТСН либо Управляющей организации (при наличии) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.6. Сообщать ТСН либо Управляющей организации (при наличии) о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать информацию о порядке, сроках и условиях осуществления работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг.

2.4.2. Требовать соблюдения интересов **Собственника** при осуществлении ТСН деятельности в рамках настоящего договора.

2.4.3. Требовать в установленном порядке изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.4. Требовать возмещения ущерба, причиненного вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения ТСН обязанностей по настоящему договору.

3. Обязательные платежи и взносы

3.1. Размер годовой платы (годового взноса) Собственника за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме равен части стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, определенной договором управления (либо договорами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключенным ТСН с обслуживающей(ими) организацией(ями)), а в случае, когда ТСН выполняет указанные услуги и работы собственными силами – сметой расходов и доходов товарищества на год, соразмерной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В случае не принятия членами ТСН на своем общем собрании решения о размере платы в качестве ежемесячного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме) размер платы за содержание общего имущества остается в размере ранее принятой сметы, до момента принятия общим собранием членами ТСН новой сметы.

3.2. Размер платы может быть уменьшен для внесения **Собственником** (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.3. Размер платы **Собственника** за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4. Сроки и порядок внесения **Собственником** платы (взноса) за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальные услуги определяются ТСН либо договором управления, заключенным ТСН с управляющей организацией (договорами на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; договорами о приобретении коммунальных услуг, заключаемых ТСН с ресурсоснабжающими организациями). Информирование **Собственника** о сроках и порядке внесения обязательных платежей и взносов является осуществляется по средства размещения информации на сайте ТСН.

3.5. Оплата услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальных услуг производится на основании платежных документов, представленных **Собственнику** ТСН, либо управляющей организацией, либо ресурсоснабжающими организациями.

4. Прочие условия

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

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

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Договор считается заключенным со дня подписания его **Сторонами**.

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

4.7. Договор составлен на 4 листах в 2-х экземплярах. Экземпляр ТСН хранится у председателя правления товариществом, экземпляр Собственника у Собственника.

Реквизиты сторон

**Товарищество собственников
недвижимости «Гармония»:**

Юридический адрес (почтовый): 169309,
Республика Коми, г. Ухта, ул. Сенюкова, д. 55,
кв. 190.

Почтовый адрес (почтовый): 169309,
Республика Коми, г. Ухта, ул. Сенюкова, д. 55,
кв. 190.

Конт. тел.: +79630242627

Элект. почта: tcn_garmonia@mail.ru

ИНН 1102078390

КПП 110201001

ОГРН 1161101056621

Основной ОКВЭД 68.32

Банковские реквизиты:

ОТДЕЛЕНИЕ № 8617 СБЕРБАНКА РОССИИ

ИНН 7707083893

КПП 110202001

БИК 048702640

Кор. счет: 30101810400000000640

Р/с: 4070381042800000012

Собственник:

(Ф.И.О.)

Паспортные данные

Паспорт серии _____ №: _____

Выдан (когда) _____

(кем) _____

(код подразделения) _____

Д.А. Романюк

М.П.

_____/_____

подпись

расшифровка