

**Договор №\_\_\_\_\_**

**О содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и об оказании коммунальных услуг**

г.Катав-Ивановск

«\_\_\_\_\_» 2014г.

Товарищество собственников жилья «Доверие», образованное решением общего собрания собственников, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя Волковой Галины Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственник жилого помещения площадью \_\_\_\_\_ кв. м под №\_\_\_\_\_, именуемого далее «Квартира», расположенного в многоквартирном жилом доме (далее именуемом «МКЖД» по адресу: г. Катав-Ивановск ул. Караваева №38

---

Ф.И.О.

действующий на основании \_\_\_\_\_

(указать документ, устанавливающий право собственности)

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», 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 И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего Договора является:

- передача Собственником в ТСЖ прав по управлению и в установленных законодательством пределах распоряжению своей долей в общем имуществе собственников помещений МКЖД;
- определение порядка несения Собственником расходов по управлению и содержанию своей доли в общем имуществе собственников помещений МКЖД;
- определение порядка оплаты предоставленных Собственнику коммунальных услуг.

1.2. Целью Договора является обеспечение надлежащего содержания и ремонта МКЖД, его инженерного оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечение Собственника и проживающих с ним совместно в Квартире лиц, далее совместно именуемых «Потребители», жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.3. Собственник поручает Товариществу совершать 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 договора 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 Товарищству права по управлению, совместному владению и частичному распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме (предоставление части общего имущества в пользование или в аренду<sup>1</sup> третьим лицам), а Товарищество принимает на себя данные права.

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

**2 ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА**

2.1. Пользоваться принадлежащей ему Квартирой в соответствии С «Правилами пользования жилыми помещениями», Утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. N 25, и «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от «06» мая 2011 г. №354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее - «Постановление № 354»). Соблюдать её, а также инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства с соблюдением установленных законодательством санитарных и технических норм и правил.

2.2. Нести расходы по содержанию и ремонту принадлежащей ему Квартиры соразмерно своей доле в праве общей собственности путем внесения платы за содержание и ремонт Квартиры на основе утвержденной общим собранием членов ТСЖ сметы доходов и расходов на год. Плата за содержание и

ремонт Квартиры включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКЖД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКЖД.

2.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги в порядке, установленным законодательством. Своевременно предоставлять ТСЖ документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

2.4. Оплачивать коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), вывоз бытовых отходов в соответствии с Постановлением №354.

2.5. Перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении производится в соответствии с Постановлением №354.

2.6. Собственник обязан вносить платежи, предусмотренные настоящим Договором, ежемесячно, до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, если Общим собранием членов ТСЖ не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежного документа, представляемого ТСЖ не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

2.7. Извещать Правление ТСЖ о количестве граждан, проживающих в Квартире совместно с ним («Потребителей»), для расчетов платежей за коммунальные и иные услуги.

2.8. Обеспечивать доступ ответственных представителей Товарищества в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутридворовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работникам аварийных служб - в любое время.

2.9. При осуществлении переустройства Квартиры, руководствоваться требованиями Жилищного кодекса РФ (Раздел I, Глава 4) и положениями настоящего Договора (п.2.2).

2.10. Предоставить в ТСЖ свои координаты (свой и/или ближайших родственников домашний, мобильный и рабочий телефон, и т.п.), для возможности оперативной связи в случае возникновения аварийной ситуации; незамедлительно уведомлять об изменении предоставленных координат.

2.11. Собственник не имеет права без оформленного в установленном порядке письменного разрешения компетентных (уполномоченных) органов (должностных лиц) и/или ТСЖ:

— производить переустройство (перепланировку) Квартиры (её частей), переоборудование инженерных систем;

— устанавливать, подключать и использовать устройства мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

— устанавливать дополнительные секции приборов отопления или приборы отопления не предусмотренные проектом МКЖД, регулирующую и запорную арматуру;

— подключать и использовать приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

— нарушать и изменять имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

2.12. Ознакомиться с уставом Товарищества, Финансовым планом Товарищества и соблюдать правила проживания в многоквартирном доме.

2.13. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

2.14. Обеспечивать сохранность общего имущества в принадлежащих ему помещениях.

2.15. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

2.16. Использовать принадлежащие ему помещения в соответствии с их назначением, содержать их в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии и осуществлять их капитальный и текущий ремонт за свой счет.

2.17. Уведомлять Товарищество о сдаче помещений в аренду, о проживании временных жильцов.

2.18. Уведомлять Товарищество об отчуждении принадлежащего ему помещения. При продаже принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним.

2.19. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с нормативами.

2.20. Своевременно предоставлять ежемесячные показания индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов размещенных в помещении Собственника для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

2.21. Соблюдать следующие требования:

— не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 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;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 до 8:00 (при производстве ремонтных работ с 9:00 до 18:00);
- за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении Собственника;
- при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устраниению и, в необходимых случаях, сообщать о них в ОДС, Товарищество или в соответствующую аварийную службу;
- соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождение приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов и т.п.).

2.22. При принятии решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома учитывать предложения Товарищества собственников жилья (Управляющей организации) о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещений расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.23. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

2.24. Участвовать в общих собраниях собственников помещений при принятии решений по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ).

2.25. Согласовывать в установленном порядке, в том числе с Товариществом собственников жилья (Управляющей организацией), перепланировку помещений и переоборудование инженерных систем. Письменно уведомлять Товарищество собственников жилья (Управляющую организацию) о предстоящих работах не менее чем за 10 дней.

2.26. Не допускать сбрасывания в канализацию и мусоропровод строительного и крупногабаритного мусора.

2.27. Обеспечить сохранность и целостность приборов учета потребления коммунальных услуг, пломб, технических паспортов, гарантийных талонов. В случае монтажа, демонтажа данных приборов зафиксировать показания в присутствии представителя Товарищества собственников жилья (Управляющей организацией).

2.28. В случае несанкционированной перепланировки помещения или переоборудования общего имущества произвести восстановление конструкций и инженерного оборудования в первоначальное состояние за свой счет.

2.29. Выполнять решения общего собрания членов ТСЖ, общего собрания собственников помещений, правления ТСЖ, иные обязательства, предусмотренные законодательством, нормативно-правовыми актами и вытекающие из настоящего договора.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ.**

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

3.4. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

3.5. Организовывать и/или выполнять работы по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества согласно Приложению №1 в соответствии с Постановлением Правительства РФ №290 от 3 апреля 2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения».

3.6. Соблюдать «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденным Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006.

3.7. Соблюдать «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденные Постановлением Правительства РФ №354 от 6 мая 2011 года.

3.8. При выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и оказании собственнику дополнительных услуг руководствоваться Территориальными сметными нормами (ТСНэ) и Территориальными единичными расценками (ТЕРЭ), Территориальными единичными расценками на строительные

работы (ТЕР-2001) и Территориальными единичными расценками на ремонтно-строительные работы (ТЕРр-2001).

3.9. При оказании услуг собственнику в границах помещения собственника оформлять заказ-наряд с указанием полного перечня работ, стоимости работ, подлежащих выполнению, гарантийным обязательством. Оформление заказ-наряда и производство работ допускается только при отсутствии задолженности собственника перед Товариществом. Заказ-наряд считается выполненным при условии наличия отметки принятия работ собственником.

3.10. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений.

3.11. Предоставлять Собственникам информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.12. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.13. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства РФ, Челябинской области, г. Катав-Ивановска, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ.

3.14. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

3.15. Информировать Собственника о принятых на Общем собрании членов ТСЖ решениях, касающихся определения обязанности Собственника в отношении всех платежей, взносов и сборов, установления их размера, сроков и процедуры взимания.

3.16. Обеспечить информированность Собственника путем:

— размещения в доступных для обозрения местах информации и объявлений с указанием номеров телефонов диспетчерской, аварийных и иных служб, именах ответственных должностных лиц, их телефонов, а также иной информации об управлении и техническом обслуживании Квартиры и общего имущества МКЖД.

— осуществления приёма жителей ответственным представителем и/или бухгалтером ТСЖ в установленные дни и часы и ведения журнала регистрации жалоб и предложений;

— своевременного информирования о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления), об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий.

— прием и рассмотрение в 15-дневный срок обращений Собственника, принятие соответствующих мер.

3.17. Обеспечивать составление и ведение бухгалтерской, статистической и прочей документации и отчетности, проводить банковские операции; открывать и вести в установленном законом и иными правовыми актами порядке финансово-лицевой счет Собственника.

3.18. Обеспечивать хранение документации, а также хранение копий документов о праве собственности и иных правоустанавливающих документов Собственника.

3.19. Обеспечивать проведение расчетов по оплате Собственником расходов, указанных в пп. 2.2.

3.20. Выдавать Собственнику расчетные документы за оказанные услуги с указанием платежных реквизитов. Своевременно уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате расходов. Производить перерасчет платежей в случае изменения количества граждан, проживающих в Квартире, а также в случае несоблюдения поставщиками услуг установленного качества и режима их поставки, и в иных предусмотренных законодательством случаях.

3.21. Осуществлять функции по сбору платежей на расчетный счет ТСЖ и своевременному перечислению платежей в соответствии с заключенными договорами.

3.22. По требованию Собственника предоставлять отчет по ведению хозяйственной деятельности в рамках настоящего Договора за каждый год, прошедший с момента заключения договора.

3.23. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий, включая справки о размере Квартиры, наличии или отсутствии задолженности.

3.24. Принимать меры к пресечению действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения Собственником, имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

3.25. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. Выполнять иные обязанности, связанные с защитой его интересов.

#### **4. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО**

4.1. Самостоятельно, без согласования с Товариществом владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности помещениями.

4.2. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

4.4. Взаимодействовать с Товариществом собственников жилья (Управляющей организацией) по вопросам исполнения настоящего договора как лично, так и через своего представителя.

4.5. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного общего собрания собственников помещений.

4.6. Требовать информацию о порядке, сроках и условиях осуществления работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКЖД и предоставлении коммунальных услуг, связанных с выполнением ТСЖ обязательств по настоящему Договору.

4.7. Предъявлять в установленном порядке претензии и требования к ТСЖ в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг и перерасчету платежей, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

4.8. Стать членом ТСЖ на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

4.9. Собственник имеет права, связанные с предоставлением коммунальных услуг, согласно Постановления №354.

## **5. ТСЖ ИМЕЕТ ПРАВО**

5.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договора об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах Собственника.

5.2. 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.

5.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

5.5. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.).

5.6. Приобретать средства пожаротушения за счет членских взносов и взносов Собственника.

5.7. 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 деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

5.8. Самостоятельно определять способы исполнения обязательств по настоящему Договору:

— своими силами выполнять предусмотренные настоящим Договором обязательства и иметь в своем штате соответствующих специалистов, привлекать на договорной основе третьих лиц и передавать им часть функций и обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.9. В случаях возникновения аварийной ситуации в Квартире Собственника, грозящей повреждением имуществу других собственников, а также общему имуществу МКЖД (при отсутствии возможности установления связи с Собственником), локализовать ее собственными силами и всеми возможными способами, в том числе посредством привлечения аварийных служб.

5.10. Представлять интересы Собственника, связанные с настоящим договором, во всех органах власти и управления, судебных, правоохранительных и иных органах, учреждениях, организациях перед иными юридическими и должностными лицами, и гражданами.

5.11. Заключать договоры в интересах Собственника.

5.12. Для покрытия дополнительных расходов производить специальные начисления и сборы с Собственника по дополнительному соглашению к настоящему договору.

5.13. В случае неисполнения Собственником своих обязанностей по оплате расходов, указанных в Договоре, в судебном порядке потребовать принудительного возмещения этих расходов, а также полного возмещения причиненных ТСЖ убытков.

5.14. Осуществлять иную хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом.

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

5.16. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с законодательством РФ.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА**

6.1. Собственник несет ответственность за причинение вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в его помещение для устранения аварийной ситуации.

6.2. Собственник не отвечает по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам Собственника, в том числе 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.

6.3. За неисполнение либо, ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.4. В случае использования Собственником Квартиры не по назначению, нарушения прав и интересов других собственников, бесхозяйственного обращения с общим имуществом МКЖД, при нарушении по вине Собственника требований п. 2.1 настоящего Договора, ТСЖ по истечении 7 (семи) дней после предупреждения Собственника ТСЖ вправе обратиться в органы местного самоуправления, судебные органы для применения мер, предусмотренных действующим законодательством (в частности, ст. 293 ГК РФ).

6.5. В случае несвоевременного внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, ТСЖ имеет право начислить пеню (сверх суммы убытков) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.6. Собственник возмещает ущерб, причиненный по его вине общему имуществу в соответствии с действующим законодательством.

6.7. Собственник, не обеспечивший доступ представителя Товарищества или обслуживающей организации в жилое помещение для проведения профилактического осмотра и необходимых ремонтных работ, предусмотренных настоящим договором, несет материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этих действий.

6.8. Факт не проживания не освобождает Собственника от выполнения обязанности по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

6.9. Собственники жилого помещения, принадлежащего им на праве общей совместной собственности, несут перед Товариществом солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, при общей долевой собственности пропорционально своим долям.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ТСЖ**

7.1. Товарищество не несет ответственности за все виды ущерба или убытков, не являющиеся следствием неправильных действий Товарищества или его сотрудников.

7.2. Товарищество освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) либо несвоевременного выполнения Собственником своих договорных обязанностей по внесению платежей.

7.3. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

7.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещениях собственников помещений, является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т. п.) провод квартирной электросети;
- по газоснабжению - место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

7.5. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору ТСЖ несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.6. Ущерб, нанесенный Собственнику по вине ТСЖ, возмещается в соответствии с действующим законодательством.

7.7. В случае использования общего имущества МКЖД от имени Собственника в нарушение интересов Собственника, ТСЖ несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

8.1. Оплата работ (услуг) ТСЖ, оказанных Собственнику, не предусмотренных настоящим Договором или обязательными требованиями законодательства, производятся Собственником дополнительно, на основании сметы расходов и заключенных договоров.

8.2. Оплата услуг ресурсоснабжающих и специализированных организаций по договорам, заключенным ТСЖ настоящего Договора, осуществляется за счет поступающих от Собственника платежей.

8.3. Все изменения условий настоящего Договора и дополнения к нему осуществляются по соглашению Сторон, оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.

8.4. Споры по настоящему Договору решаются путем переговоров или на общем собрании членов Товарищества, при отсутствии согласия решаются в установленном законом порядке.

8.5. В случае изменения юридического адреса или платежных реквизитов ТСЖ обязано незамедлительно известить об этом Собственника.

8.6. Инициатор расторжения Договора обязан в письменной форме за 1 месяц уведомить другую сторону о расторжении договора.

## **9. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ОПЛАТЫ**

9.1. Размер платежей Собственника за содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома устанавливается Товариществом в соответствии с утвержденным бюджетом Товарищества и долей участия собственника в общих расходах, пропорциональной размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений, с учетом имеющихся у Собственника льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Квитанции об оплате за техническое обслуживание, коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома предоставляются Собственнику по адресу г. Катав-Ивановск, ул. Караваева, д. 38.

9.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных Товариществом собственников жилья (Управляющей организацией) не позднее пятого, числа месяца, следующего за истекшим с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

9.4. При несвоевременной и (или) не полной оплате выставляемых платежей, должнику начисляется пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая) процента начисленные от общей суммы задолженности за каждый календарный день просрочки платежа.

9.5. Предельно допустимая сумма задолженности за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не должна превышать сумму 1500 руб. за двухмесячный период.

9.6. Неиспользование собственником помещений дома принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

9.7. При снижении уровня качества оказываемых жилищно-коммунальных услуг размер платежей может быть пересчитан на основании письменного заявления Собственника вправление Товарищества

9.8. Для собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, плата за обслуживание и ремонтные работы увеличивается на 15% .

9.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

— плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества (при принятии собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта;

— плату за коммунальные услуги.

9.10. Порядок расчета и изменения размера платы за коммунальные услуги производится в соответствии с действующим законодательством.

9.11. Расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальные ресурсы, Товарищество собственников жилья осуществляет за счет средств собственников помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

## **10. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключается на срок "1 год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении действия настоящего Договора, по окончании действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях (п.п. 5, 6 ст. 162 ЖК РФ).

10.3. Настоящий Договор досрочно прекращается (расторгается):

- при выходе Собственника из членов ТСЖ;
- при прекращении права собственности Собственника на Квартиру в МКЖД;
- при ликвидации ТСЖ;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

## **11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Товарищества и Собственника.

## **12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных, стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.п.), действия непреодолимых внешних факторов (действия органов государственной власти и местного самоуправления, военные действия) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

12.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов. На период действия обстоятельств непреодолимой силы продолжительностью до 1 (одного) месяца действие настоящего Договора приостанавливается.

12.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

12.4. Если обстоятельства непреодолимой силы делятся более 1 (одного) месяца, настоящий Договор может быть досрочно прекращен в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения другой Стороной уведомления о досрочном прекращении настоящего Договора.

## **13. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

13.1 Приложение №1 «Перечень услуг и работ на техническое обслуживание по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме»

### **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Товарищество собственников жилья «Доверие»:**  
Юридический адрес: 456110 Россия, Челябинская область, г.Катав-Ивановск, ул.Караваева д.38. кв.5  
Фактический адрес: 456110 Россия, Челябинская область, г.Катав-Ивановск, ул.Караваева д.38. кв.5  
Банковские реквизиты:  
БИК 047501711  
ИНН 7457003902  
КПП 745701001  
ОГРН 1147457000635  
к/счет 30101810400000000711 в ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской области  
р/счет 40703810707340001781 в Катав-Ивановском филиале ОАО «Челиндбанк»

**Собственник:**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(подпись) / (расшифровка)

Контактный телефон: \_\_\_\_\_  
«\_\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.

Председатель Правления ТСЖ «Доверие»

\_\_\_\_\_ /Г.В. Волкова/  
М.П.

Контактный телефон: 8-9123067241

«\_\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.