

ДОГОВОР
О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

между ТСН «Скальса» и Собственником помещения в многоквартирном доме
(не членом ТСН)

г. Севастополь

«___» _____ 2020 г.

Товарищество собственников недвижимости «Скальса» (ТСН «Скальса»), образованное решением общего собрания собственников, именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя правления Ситницкого Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственника помещения № _____ общей площадью _____ м² расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Севастополь, пр. ген. Острякова 242

(фамилия, имя, отчество или наименование собственника)

(наименование правоустанавливающего документа)

(номер и дата правоустанавливающего документа)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Настоящим Договором устанавливается порядок взаимодействия Собственника и Товарищества 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.

1.2. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

1.3. Уклонение Собственника от подписания настоящего Договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

2. Задачи и функции ТСН по управлению общим имуществом

2.1. Организация работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

2.2. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания.

2.3. Организация дополнительных работ и услуг.

2.4. Ведение технической, бухгалтерской и прочей документации.

2.5. Ведение лицевых счетов Собственников жилых и нежилых помещений, расчет платежей за жилищно-коммунальные услуги и оформление счетов к оплате.

2.6. Сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги. Взыскание задолженностей по платежам в установленном порядке.

3. Товарищество обязано

3.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства РФ, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСН.

3.2. Организовывать и/или выполнять работы по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.3. Соблюдать «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года.

3.4. Соблюдать «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденные Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года.

3.5. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

3.6. Осуществлять функции по начислению и сбору платежей на расчетный счет ТСН и своевременному перечислению платежей в соответствии с заключенными договорами.

3.7. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых и/или нежилых помещений.

3.8. 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 необходимости.

3.9. 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.

3.10. 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 лицевой счет Собственника.

3.11. Обеспечивать хранение документации.

3.12. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий.

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

3.14. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.15. 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.

4. Собственник обязан

4.1. Ознакомиться с Уставом Товарищества и соблюдать правила проживания в многоквартирном доме.

4.2. Своевременно, в установленные договором сроки, вносить платежи за содержание и ремонт общего имущества и оплачивать предоставляемые коммунальные услуги.

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

4.4. Обеспечивать сохранность общего имущества в принадлежащих ему помещениях.

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

4.6. 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.

4.7. Сообщать об изменении места фактического проживания и контактных телефонов.

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

4.9. 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.

4.10. Информировать Товарищество о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

4.12. 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.

4.13. Обеспечивать доступ ответственных представителей Товарищества 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.

4.14. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в соответствующую аварийно-диспетчерскую службу;

4.15. При неиспользовании помещения сообщать Товариществу телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в его отсутствие.

4.16. Соблюдать шумовой режим в соответствии с Законом города Севастополя от 26 июня 2015 года № 161-ЗС "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории города Севастополя"

4.17. Соблюдать следующие требования:

4.17.1. Не производить перенос инженерных сетей и не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

4.17.2. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

4.17.3. 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;

4.17.4. 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;

4.17.5. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

4.17.6. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

5. Товарищество имеет право

5.1. 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.

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

5.3. 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. Заключать договоры в интересах Собственника.

5.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества устанавливать размер платежей Собственника за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с долей участия Собственника в общих расходах и действующим законодательством.

5.5. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

5.6. Принимать меры по взысканию задолженности перед Товариществом.

5.7. В случае непредставления Собственником ежемесячных данных о показаниях приборов учета, установленных в помещении Собственника, производить расчет размера платы за коммунальные ресурсы с использованием нормативов, с последующим перерасчетом по фактическим показаниям приборов учета.

5.8. Приостанавливать, ограничивать и (или) прекращать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев, по истечении одного месяца с момента получения Собственником соответствующего уведомления.

5.9. Осуществлять иную хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом.

6. Собственник имеет право

6.1. В любой момент стать членом Товарищества.

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

6.3. В установленном законом порядке осуществлять модернизацию, усовершенствование принадлежащих ему на праве собственности помещений при условии, что при этом не ущемляются права других собственников.

6.4. Получать информацию, связанную с выполнением Товариществом обязательств по настоящему Договору.

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

7. Размер и порядок внесения оплаты

7.1. Размер платежей Собственника за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается Товариществом на основании решения Общего собрания членов Товарищества, пропорциональный 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.

7.2. Размер платежей Собственника за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не может превышать размера платежей, установленного для членов Товарищества.

7.3. Квитанции об оплате за техническое обслуживание, коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома предоставляются Собственнику через его персональный почтовый ящик.

7.4. Собственник вносит плату на расчетный счет Товарищества не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

7.5. При несвоевременной и (или) неполной оплате выставляемых платежей должнику начисляются пени в размере, установленном действующим гражданским и жилищным законодательством РФ, начисленные от общей суммы задолженности.

7.6. 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.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

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

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

8.4. 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.

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

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. Границы зон эксплуатационной ответственности Товарищества:

8.8.1. Трубопроводы и оборудование холодного водоснабжения: до первого запорно-регулирующего устройства (крана), расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков, не включая само запорно-регулирующее устройство (кран).

8.8.2. Система водоотведения: по первому раструбному соединению на ответвлении от стояка.

8.8.3. Электроснабжение: до индивидуального (квартирного) прибора учета электрической энергии, не включая сам индивидуальный (квартирный) прибор учета электрической энергии.

8.8.4. Домофон (автоматическое запирающее устройство): до зажимов проводной линии на абонентском пульте.

9. Срок действия договора

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

10. Условия изменения и прекращения договора

10.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению внести изменения в настоящий договор. Все изменения и дополнения настоящего договора оформляются дополнительным письменным соглашением сторон.

10.2. Договор может быть расторгнут досрочно в случае прекращения права собственности на жилое (нежилое) помещение.

10.3. Инициатор расторжения Договора обязан в письменной форме за 2 месяца уведомить другую сторону о расторжении договора.

10.4. В случае вступления Собственника в ТСН настоящий договор считается прекращенным, все отношения регулируются Уставом и другими документами Товарищества.

11. Прочие условия

11.1. Все споры между сторонами разрешаются путем переговоров или на общем собрании членов Товарищества, а в случае недостижения согласия в судебном порядке.

11.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Товарищества и Собственника.

12. Адреса и реквизиты сторон

| ТСН «Скальса» | Собственник |
|--|---|
| Наименование: Товарищество собственников недвижимости «Скальса» Адрес: 299055, г. Севастополь, пр-кт Ген. Острякова 242 кв. 18 ОГРН: 1199204007518 ИНН/КПП: 9204574190/920401001 Р/с: 40703810441580002796 в РНКБ Банк (ПАО) К/с: 30101810335100000607 БИК: 043510607 Телефон: +79787310608 E-mail: admin@ostryakova242.info | Фамилия: _____ Имя: _____ Отчество: _____ паспорт серии _____ № _____ когда выдан: _____ кем выдан: _____ _____ код подразделения: _____ Документ подтверждающий право собственности: _____ _____ Телефон: _____ E-MAIL: _____ |

**Председатель правления
ТСН «СКАЛЬСА»**

Собственник

_____/_____/_____/_____