

Договор
о содержании и ремонте общего имущества дома
между ТСН и собственником, не членом товарищества.

г. Омск

“-----“-----20 г.

Товарищество собственников жилья ТСН « Успешное », именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления Вормсбехер Н.И., действующей на основании Устава с одной стороны, и собственник квартиры № _____, _____, действующая на основании Свидетельства _____,

далее именуемые Стороны заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом дома.
- 1.2. Стороны несут совместные расходы по содержанию и ремонту общего имущества.
- 1.3. Собственник поручает Товариществу совершать следующие юридические действия:
 - представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с 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 управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на предоставление коммунальных услуг;
 - осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;
 - обеспечивать начисление, сбор и перечисление обязательных платежей пользователей помещений Собственника обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочим организациям через государственное учреждение города Омска, осуществляющими 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;
 - проводить страхование опасных производственных объектов (лифтов, насосов, бойлерных и других объектов общего имущества в многоквартирном доме).
- 1.4. Собственник передает Товариществу права по управлению общим имуществом в многоквартирном доме (в том числе - предоставлению части общего имущества в пользование или в аренду третьим лицам), а Товарищество принимает на себя данные права.
- 1.5. 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 договор управления, и договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры о предоставлении коммунальных ресурсов и прочие договоры в интересах Собственника;
- 2.1.2. Определять смету расходов на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт дома, его инженерных систем и конструктивных элементов, а также иные расходы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, в установленном Уставом Товарищества порядке;
- 2.1.3. Устанавливать на основе утвержденной на общем собрании членов Товарищества сметы расходов на год размеры платежей для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также уплаты собственником целевых взносов, в т.ч. на капитальные и другие ремонтно-восстановительные работы по общему имуществу дома.
- 2.1.4. Требовать от нанимателя жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 2.1.5. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.6. Выполнять работы для Собственника и пользователей помещений Собственника предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности;
- 2.1.7. Требовать от собственника (и/или нанимателя жилого помещения) устранения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого (нежилого) помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, в том числе и в судебном порядке.
- 2.1.8. Осуществлять иные права, установленные правовыми актами Российской Федерации и города Омска.

2.2. Товарищество обязано:

- 2.2.1. Исполнять поручения Собственника;
- 2.2.2. Представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
- 2.2.3. Информировать Собственника о заключении договоров с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями. По требованию Собственника знакомить его с указанными договорами, согласно установленному Законом порядку.
- 2.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества дома путем: заключения в интересах Собственника договора управления 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 оказание услуг силами Товарищества, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
- 2.2.5. 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;
- 2.2.6. В случае заключения договоров с подрядными организациями на определенные виды работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, контролировать исполнение этими подрядными организациями договорных обязательств;

- 2.2.7. Осуществлять контроль за правильностью начисления собственнику обязательных платежей в размерах, установленных Правительством Омской области;
- 2.2.8. Информировать Собственника о порядке начисления ему размеров обязательных платежей;
- 2.2.9. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;
- 2.2.10. Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;
- 2.2.11. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;
- 2.2.12. Информировать Собственника об исполнении обязательств;
- 2.2.13. Выдавать пользователям помещений Собственника справки и иные документы в пределах своих полномочий.

2.3. Собственник вправе:

- 2.3.1. Получать информацию о деятельности Товарищества и о заключенных им договорах, в порядке, установленном Законодательством.
- 2.3.2. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;
- 2.3.3. Осуществлять иные права, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник обязан:

- 2.4.1. Выполнять требования настоящего договора;
- 2.4.2. Предоставлять Товариществу сведения о праве собственности на помещение в МКД, об обременении помещений Собственника, о квартирантах и количестве проживающих;
- 2.4.3. Информировать правление ТСН в случае своего отсутствия на срок более 7 дней, а также оставить контактное лицо и номер телефона для связи на случай ЧС.
- 2.4.4. Обеспечивать поддержание пользователями помещений Собственника 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;

3. Ответственность сторон

- 3.1. Товарищество и Собственник несут 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.

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 по соглашению Сторон.
- 5.2. Настоящий договор прекращается в случае:
 - 5.2.1. Прекращения права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме;
 - 5.2.2. Принятия общим собранием собственников помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом;

5.2.3. Ликвидации Товарищества.

5.2.4. Вступления Собственника в члены Товарищества.

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

Подписи: ТСН «Успешное» _____

Собственник _____

Дата _____