

ДОГОВОР №

г. Москва

«__» _____ 2017г.

Товарищество собственников недвижимости «Наш дом», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя Соловьева Дмитрия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственник помещения (квартира № _____) _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Совершение собственниками помещений и Товариществом совместных действий по вопросам управления и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающих:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

1.2. Исполнение решений общих собраний собственников многоквартирного дома и общих собраний членов Товарищества по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состояния (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме;

1.3. Распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов;

1.4. Обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов собственников на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги;

1.5. Обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством;

1.6. Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и придомовой территорией;

1.7. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

1.8. Обеспечение предоставления собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям жилых помещений и арендаторам жилых и нежилых помещений коммунальных и иных услуг;

1.10. Заключение Товариществом договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями, указанными в Уставе Товарищества;

1.11. Исполнение обязательств, принятых по договорам;

1.12. Представление общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

1.13. Защита прав и законных интересов собственников многоквартирного дома.

1.2. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься

хозяйственной деятельностью. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение совместного использования общего имущества;
- 2) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- 3) финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 4) оформление прав на объекты недвижимости;
- 5) охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;
- 6) содержание и благоустройство прилегающей территории;
- 7) текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;
- 8) строительство и реконструкция объектов недвижимости;
- 9) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами;
- 10) консультирование собственников и владельцев помещений;
- 11) передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;
- 12) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;
- 13) осуществление других видов деятельности, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству РФ.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

1.3. Доход от хозяйственной деятельности не подлежит распределению между членами Товарищества и собственникам помещений. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Уставом или решением общего собрания членов Товарищества.

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;
- 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 обязательных платежей и иных взносов Собственника;
- 2.1.4. 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;
- 2.1.5. осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих, подрядных и прочих организаций;
- 2.1.6. выполнять работы и услуги для Собственника и предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности;
- 2.1.7. составлять перечень общего имущества;
- 2.2.8. обращаться в судебную инстанцию в защиту прав и законных интересов Собственника.

2.2. Товарищество обязано:

- 2.2.1. 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;
- 2.2.2. 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 имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

2.2.3. 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 договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение организациями договорных обязательств;

2.2.6. осуществлять начисления Собственнику обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги;

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 заключенным им договорам;

2.3.4. осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

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 обращения 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 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 общедолевному имуществу;

2.4.10. допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, 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 о лицах (контактные телефоны, адреса), 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 или общедолеовому имуществу, 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, лифтовый холл, стенды);
- 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 в 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 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, 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.

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 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 неотъемлемой его частью.

6. Разрешение споров

- 6.1. Споры между сторонами разрешаются путем переговоров, а также в судебном порядке в Щербинском районном суде города Москвы. Досудебный порядок урегулирования обязателен.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по экземпляру для каждой из сторон и имеет одинаковую силу.

СОБСТВЕННИК Паспорт: _____, выдан _____ _____, код подразделения _____ Проживающий по адресу: _____ Тел. _____ E-Mail: _____ 	ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ДРУЖНЫЙ ДОМ» Юридический адрес: 108811, г. Москва, г. Московский, микрорайон 3-й, д.16 ИНН: 7751103475, КПП: 775101001 ОГРН: 5177746125596 Расчетный счет: №40703810438000007778 в ПАО СБЕРБАНК, г. Москва БИК: 044525225 Корр./сч: 30101810400000000225 Председатель _____ Соловьев Д.Н.
---	--