

ДОГОВОР

о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме

г. Южно-Сахалинск

“ “ _____ 20__ г.

Товарищество собственников жилья «Рябинка», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления Ревина Валентина Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, собственником помещения по адресу: г. Южно-Сахалинская, ул. Ленина, дом 218А, 218, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Стороны несут совместные расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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 обслуживающими и прочими организациями, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами, управляющей организацией (в случае заключения договора), в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, регистрирующими органами, а также в суде;
- заключать договора на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам; - осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника обслуживающим и прочим организациям, индивидуальным предпринимателям и физическим лицам или управляющей организации (в случае заключения договора). В отношениях с ресурсоснабжающими организациями начисление платы и расчет ведется между Собственником и ресурсоснабжающей организацией напрямую.

1.4. Собственник передает Товариществу права по управлению, совместному владению и частичному распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, 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.

1.6. Представлять интересы Собственника в регистрирующих органах.

1.7. Настоящий договор является договором смешанного вида, и имеет обязательные приложения №1 Перечень обязательных работ и дополнительных услуг по содержанию и управлению общим имуществом, многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ "Рябинка" на 3 листах, №2 Разбивка тарифа по видам работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на 1 листе, № 3 акт раздела балансовой принадлежности сетей на 2 листах. Перечень обязательных работ и дополнительных услуг по содержанию и управлению общим имуществом, многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ "Рябинка". Форма Договора утверждается общим собранием членов Товарищества.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Товарищество вправе:

- 2.1.1. заключать в соответствии с законодательством договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договора найма работников и прочие договоры в интересах Собственника, а также договор управления многоквартирным домом;
- 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 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 обслуживающих и прочих организаций индивидуальных предпринимателей и физических лиц, а также управляющей организации;

- 2.1.6. выполнять работы для Собственника и предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности;
- 2.1.7. устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.);
- 2.1.8. составлять перечень общего имущества;
- 2.1.9. приобретать средства пожаротушения за счет платы, вносимой Собственником;
- 2.1.10. 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, премии, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям;
- 2.1.11. в случае неисполнения Собственником своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей, взносов, пеней, судебных расходов и издержек.
- 2.2. Товарищество обязано:
 - 2.2.1. исполнять поручения общих собраний собственников помещений дома, в котором Собственник владеет помещением;
 - 2.2.2. представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с обслуживающими и прочими организациями, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами, с управляющей организацией (в случае заключения договора), в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, регистрирующими органами, а также в суде;
 - 2.2.3. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах Собственника 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, а также заключения договора управления многоквартирным домом;
 - 2.2.4. 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 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;
 - 2.2.6. осуществлять контроль за правильностью начисления Собственнику обязательных платежей, в том числе начисляемых управляющей организацией;
 - 2.2.7. осуществлять от имени Товарищества и Собственника приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;
 - 2.2.8. по обращениям Собственника устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;
 - 2.2.9. устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;
 - 2.2.10. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для его проживания в помещении;
 - 2.2.11. 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. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований жилищного, градостроительного, земельного и иного законодательства РФ, санитарных, строительных, противопожарных и иных правил и норм;
 - 2.3.3. 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, требования жилищного, градостроительного, земельного и иного законодательства РФ, санитарных, строительных, противопожарных и иных правил и норм;
- 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 содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 2.4.7. в срок до 10 числа текущего месяца за прошедший месяц оплачивать взносы, налоги и обязательные платежи, плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 2.4.8. извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства - в 7 дневный срок до начала события и в 7 дневный срок по его окончании; извещать Товарищество о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем - в 7 дневный срок с момента события или происходящих изменений; предоставлять копии договоров соцнайма, копии договоров о передаче в собственность помещений - в 7 дневный срок с момента заключения договоров; предоставлять сведения о купле-продаже помещения - в 7 дневный срок с момента события; предоставлять копии документов подтверждающих право собственности на помещения и изменения к ним - в 7 дневный срок с момента получения документов или внесения изменений;
- 2.4.9. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;
- 2.4.10. допускать в помещение должностных лиц и персонал Товарищества для проведения работ на общедомовых сетях тепло- водоснабжения, канализации, устранения аварий на общедомовых сетях (круглосуточно), осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 2.4.11. участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом, за исключением общих собраний органов управления Товарищества;
- 2.4.12. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- 2.4.13. заблаговременно 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 плановых и аварийных работ;
- 2.4.14. за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении Собственника;
- 2.4.15. предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения - в 7 дневный срок с момента события;
- 2.4.16. при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению своими силами и за свой счет, а в случае аварии на общедомовых сетях немедленно сообщать о ней в диспетчерскую службу Товарищества;
- 2.4.17. согласовывать установку антенн, устройств связи, телекоммуникационных сетей, расположенных за пределами помещения Собственника;
- 2.4.18. не производить переоборудование, перепланировку жилых и нежилых помещений, а также балконов без получения соответствующего разрешения и согласования Товарищества. При получении разрешения на реконструкцию, перепланировку, переустройство предоставить в Товарищество копии соответствующих документов в течение 7 дней с момента получения указанных разрешений;
- 2.4.19. в случае проведения ремонтных работ, затрагивающих внутримдомовые инженерные сети, а также по их переустройству, перепланировке, реконструкции, согласовать проведение данных работ с Товариществом и письменно направить в Товарищество информацию о производстве этих работ с указанием объемов работ, сроков проведения работ, применяемых материалов;
- 2.4.20. не допускать курения в помещениях общего пользования;

2.4.21. производить вывоз строительных материалов, крупногабаритных предметов и мусора, образующегося в результате работы пользователей нежилых помещений за счет собственных средств.

3. Ответственность сторон

3.1. Товарищество несет ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Собственник несет ответственность по обязательствам 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. Тариф услуг.

4.1. Тариф текущего содержания и обслуживания утверждается общим собранием членов Товарищества, и составляет 19,01 рубля с одного квадратного метра общей площади помещения (ий) Собственника.

4.2. Тариф капитального ремонта утверждается органом власти, полномочным на принятие такого решения, либо общим собранием членов Товарищества. Тариф капитального ремонта составляет 6,00 рублей с одного квадратного метра общей площади помещения (ий) Собственника.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его направления Товариществом в адрес Собственника.

5.2. Настоящий Договор действует до момента изменения способа управления многоквартирным домом.

6. Изменение и досрочное расторжение Договора

6.1. Договор, может быть, досрочно расторгнут только в случае изменения способа управления домом, в котором Собственник владеет помещением. В этом случае, договор считается расторгнутым после проведения всех процедур передачи дома, в котором Собственник владеет помещением в иную управляющую организацию, при отсутствии судебных споров, связанным с обжалованием собраний по изменению способа управления.

6.2. Настоящий Договор прекращается в случае прекращения права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме, либо по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ и нормативными актами.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения к Договору и являются неотъемлемой его частью. Соглашения вступают в силу с момента их направления Товариществом в адрес Собственника.

7. Разрешение споров

7.1. Споры между сторонами разрешаются путем переговоров, а также в судебном порядке.

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

ТСЖ «Рябинка» _____	Ревин В.И.
Полное название организации:	Товарищество собственников жилья «Рябинка»
Юридический адрес:	г.Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 216-11
ИНН:	6501205715
ОГРН	1096501001871

«Собственник» _____

Перечень обязательных работ и дополнительных услуг по содержанию и управлению общим имуществом,

приложение №1 к Договору

Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
Подметание полов во всех помещениях общего пользования (лестничных маршей нижних 3-х этажей)		8 раз в месяц
Подметание полов во всех помещениях общего пользования (лестничных маршей выше 3-го этажа)		4 раза в месяц
Мытьё лестничных площадок и маршей всех этажей помещений общего пользования.		1 раз в 45 дней (в период с мая по октябрь)
Уборка чердачного и подвального помещения		2 раза в год (май, октябрь)
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		1 раз в год
Летом:		
Подметание земельного участка в летний период		
Уборка мусора с газона, очистка урн		6 раз в неделю
Уборка мусора на контейнерных площадках		6 раз в неделю
Стрижка газона		6 раз в неделю
Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства		1 раз в год
Подрезка кустов, удаление травы с отмосток		6 раз в неделю
Зимой:		по мере необходимости
Сдвигка и подметание снега (пешеходных дорожек) при отсутствии снегопадов		
Уборка мусора на контейнерных площадках		3 раза в неделю
Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства		6 раз в неделю
Уборка мусора с придомовой территории		по мере необходимости
снегопаде		6 раз в неделю
Посыпка территории песком		по мере необходимости
Расчистка подъездных путей к контейнерной площадке		в дни гололёда
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		по мере необходимости
в весенне-летний период:		
Укрепление водосточных труб, колен, воронок		
Консервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание и ремонт поливочной системы		
Подготовка системы отопления к отопительному периоду.		
Замена разбитых стёкол окон мест общего пользования		
Прочистка дымовентиляционных каналов		
Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий		
Ремонт и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров		
Ремонт и изготовление урн		

Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	
Ремонт просевших отмосток	
в осенне-зимний период:	
Замена разбитых стёкол окон мест общего пользования	
Утепление чердачных перекрытий	
Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.	
Укрепление и ремонт парапетных ограждений	
Проверка исправности слуховых окон и жалюзи	
Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	
Прочистка дымовентиляционных каналов	
Консервация поливочной системы	
Проверка состояния продухов в цоколях зданий	
Установка доводчиков на входных дверях	
Ремонт и укрепление входных дверей	
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	2 раза в год (весной, осенью)
Проведение технических осмотров мест общего пользования (конструктивных элементов здания, внутренних инженерных систем):	
ХВС, ГВС, канализации.	
Центральное отопление	
контактов и соединений.	
Осмотр электрических сетей в технических подвалах, на чердаке.	
Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров	
Поверка и ремонт коллективных приборов учёта	
Проведение работ по текущему ремонту	
Текущий ремонт многоквартирного дома, в том числе:	по мере необходимости
частичный ремонт кровель и ремонт примыканий к вентиляционных блоков в местах протечки кровли	
ремонт отдельных элементов стропильной системы кровли	
ремонт люков и дверей выходов на чердак и кровлю	
установка замков на люки и двери выходов на чердак, в подвалы	
герметизация примыканий козырьков входа в подъезды	
герметизация межпанельных стыков и швов	
герметизация швов кровельных листов	
ремонт подьездов	
ремонт и замена оконных и дверных заполнений мест общего пользования	
заделка выбоин, трещин ступеней и площадок лестничных маршей	
изготовление и ремонт металлических ограждений	

ремонт металлических ограждений и ремонт (замена) деревянных поручней лестничных маршей	
восстановление отдельных участков отделочного слоя фасадов	
демонтаж угрожающих обрушением выступающих элементов фасада Дома	
окраска стен и фасада	
устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённого фундамента, продухов, отмостки и входов в подвалы.	
вспомогательных помещениях	
установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления	
установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем водопровода и канализации (первое устройство автоматического отключения на внутриквартирные сети)	
спортивных, хозяйственных площадок и навесов и ограждений для контейнеров-мусоросборников.	
асбоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	
откачка хоз. фекальных стоков в технических помещениях	
очистка кровли:	по мере необходимости
от мусора	
от наледи	1 раз в год
Устранение аварий на общедомовых сетях	по мере необходимости
Устранение аварий на общедомовых системах водо-тепло-энергоснабжения и канализации	
протечка кровли	в течение суток
неисправность освещения мест общего пользования	в течение суток
неисправность электропроводки	в течение 2 суток
Прочие услуги	4 часа
Дератизация	
Дезинсекция	по мере необходимости
Автосдвигка и вывоз снега с тротуарных дорожек, проездов при снегопадах	по мере необходимости
Вознаграждение правления	по мере необходимости
Услуги бухгалтеря	по мере необходимости
Услуги паспортиста	

ТСЖ "Рябинка"
Председатель Правления ТСЖ "Рябинка"

"Собственник"

Ревин В.И.

Разбивка тарифа по видам работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (приложение №2 к Договору)

вид работ, услуг	стоимость услуги (в рублях)
Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	2,79
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	2,58
Устранение аварий на общедомовых сетях	1,50
Вознаграждение правления	4,50
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
Проведение работ по текущему ремонту	
Прочие услуги	
Услуги бухгалтера	7,64
Услуги паспортиста	
Итого	19,01

ТСЖ "Рябинка"

Председатель Правления ТСЖ "Рябинка"

"Собственник"

Ревин В.И.

Акт
разграничения балансовой принадлежности сетей
между Собственником помещения и Товариществом собственников жилья

Граница балансовой принадлежности сетей определяется по признаку собственности и хозяйственного ведения. Сети Собственника определяются от следующих пределов:

сети холодного водоснабжения: от первого вентиля отвода внутриквартирного трубопровода от стояка холодного водоснабжения, включая первый вентиль. В жилых помещениях не допускается выполнять более одного ввода сетей холодного водоснабжения от общедомовых сетей. В нежилых помещениях не допускается выполнение дополнительных подключений в сетях холодного водоснабжения кроме предусмотренных проектом дома. Создание дополнительных точек врезки и вынос точек врезки за пределы помещения Собственника запрещен.

сети канализации (водоотведения): от первого раструба отвода внутриквартирного трубопровода (тройника на трубопроводе) от стояка канализации, включая первый тройник. В нежилых помещениях не допускается выполнение дополнительных подключений в сетях канализации, кроме предусмотренных проектом дома, либо кроме не более чем одной точки подключения к имеющимся стоякам общедомовой сети канализации и расположенных внутри помещения. Создание дополнительных точек врезки и вынос точек врезки за пределы помещения Собственника запрещен.

сети отопления: от первого вентиля на отводах на радиаторы (полотенцесушители) отопления (включая вентиль), установленные внутри помещений Собственника. Установка вентиля на стояках (вертикальной разводке) сетей отопления, проходящих внутри помещения Собственника запрещена. Демонтаж перемычки стояка (вертикальной разводки), установленной между отводами трубопроводов на радиатор в помещении Собственника запрещен. Устройство в помещении Собственника компенсаторных устройств, изгибов общедомовой разводки сетей отопления, устройство теплых полов запрещено. Перекрывание вентилях полотенцесушителей и их демонтаж запрещен. Установка металлопластиковых трубопроводов запрещена. Вынос за границы внешней капитальной стены дома, радиаторов и иных устройств, по которым циркулирует теплоноситель, запрещен. Размещение подогревающих устройств внутри подключенных к общедомовой сети отопления радиаторов и полотенцесушителей запрещен.

сети ГВС (водоразбор от сетей отопления): от первого вентиля отвода внутриквартирного трубопровода от стояка полотенцесушителя, включая первый вентиль. В жилых помещениях не допускается выполнять более одного ввода сетей горячего водоснабжения от общедомовых сетей. В нежилых помещениях не допускается выполнение подключений в сетях горячего водоснабжения, проектом дома указанные подключения не предусмотрены. Создание дополнительных точек врезки и вынос точек врезки за пределы помещения Собственника запрещен.

сети электроснабжения: от первого автоматического отключающего устройства (не включая автоматическое устройство) отвода от общедомовых сетей электроснабжения в поэтажном электрощитке лестничной площадки этажа, на котором расположено помещение Собственника. Установка внутриквартирных автоматических устройств отключения более 16 Ампер запрещены. Заземление электроприборов на трубопроводах внутридомовых сетей запрещено.

Слаботочные сети телекоммуникационной связи проектом дома не предусмотрены и в полном объеме находятся в индивидуальной собственности Собственника.

Трубопроводы сетей отопления, водоснабжения и канализации должны находиться в полной просматриваемости и беспрепятственном доступе к ним. В случае устройства, скрывающих трубопроводы, коробов, Собственнику необходимо предусматривать вентиляционные отверстия снизу и сверху устраиваемого короба, и обеспечить возможность беспрепятственного доступа к общедомовым сетям, отводам от них и приборам учета ресурсов.

Обязанность обслуживания общедомовых сетей лежит на Товариществе, индивидуальных внутриквартирных сетей — на Собственнике.

ТСЖ "Рябинка" _____ Ревин В.И.

"Собственник" _____