

ДОГОВОР

о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме
с собственником помещения, не являющимся членом ТСЖ

Великий Новгород _____ 2010г.

Товарищество собственников жилья "Дом 3 корпус 1 улица Коровникова", именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя правления Куртушина Алексея Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(собственник квартиры № ____, общая площадь ____ кв.м, доля в праве собственности - ____)
в многоквартирном доме 3 корпус 1 по улице Коровникова Великого Новгорода (далее Дом), именуем ___ в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", руководствуясь пунктом 2 статьи 138, пунктом 6 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с решением общего собрания ТСЖ (протокол от 23.04.2010) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору ТСЖ обеспечивает надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Доме, предоставление коммунальных услуг Собственнику и (или) иным лицам, проживающим в квартире Собственника, осуществляет иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность, а Собственник вносит ТСЖ плату за содержание и ремонт и коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление). На момент заключения настоящего договора Собственник плату за электроснабжение квартиры и газоснабжение вносит ресурсоснабжающим организациям. После установки общедомового прибора учета электроснабжения, газоснабжения, заключения ТСЖ соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, Собственник плату за электроснабжение квартиры и газоснабжение вносит ТСЖ. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.

Плата за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Состав общего имущества дома, в отношении которого будет осуществляться управление:

- а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, площадки для автомобильного транспорта, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); бельевые лоджии и балконы в подъездах, используемые собственником (собственниками) для хранения вещей в состав управляемого имущества не включаются;
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции Дома;
- г) ограждающие ненесущие конструкции Дома;
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения до первого запорного устройства от стояков включительно
- ж) внутридомовая система отопления до места соединения (кран, муфта) радиаторов со стояками отопления, при этом радиаторы отопления общих помещений входят в состав управляемого имущества;
- з) внутридомовая система электроснабжения до первого вводного выключателя от стояковой проводки включительно;
- и) земельный участок, на котором расположен Дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- к) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания Дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Дом.

1.3. Содержание общего имущества и техническое обслуживание Дома включает в себя:

- а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. При проведении осмотра общего имущества выполняются следующие работы:
 - устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
 - устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре), разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.;

- устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);
 - прочистка канализационного лежачка;
 - проверка исправности канализационных вытяжек;
 - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - частичный ремонт кровли;
- б) освещение помещений общего пользования;
- в) принятие всех возможных мер для обеспечения нормативного температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования;
- г) уборку и очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) сбор твердых бытовых отходов в многоквартирном доме; вывоз ТБО осуществляет специализированная организация;
- е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности. Обеспечение пожарной безопасности закрытых на замок бельевых лоджий и балконов в подъездах, является обязанностью собственников, использующих лоджии (балконы) для хранения вещей;
- ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома;
- з) уборку в зимний период: подметание свежеснежавшего снега, посыпка территорий противогололедными материалами, подметание территорий в дни без снегопада, уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки, очистка урн от мусора;
- и) уборку в теплый период: подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, уборка газонов, уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки, подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток, выкашивание газонов - 2 раза в сезон, очистка урн от мусора, протирка указателей, уборка детских площадок, расположенных на придомовых территориях - 6 раз в неделю;
- к) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества;
- л) осуществление работ по подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период, которые включают в себя:
- ремонт, регулировку, промывку и гидравлическое испытание систем отопления;
 - укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
 - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - частичный ремонт кровли;
 - остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
 - замену разбитых стекол окон мест общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
 - установку пружин и доводчиков на входных дверях;
 - ремонт, утепление и прочистку дымоходов и вентиляционных каналов; ремонт труб наружного водостока;
 - устранение причин подтапливания подвальных помещений, кроме грунтовых вод;
- м) обеспечение нормального функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, электроснабжения, мусоропровода);
- н) осуществление санитарного содержания лестничных клеток с выполнением следующих работ:
- влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов 6 раз в неделю; влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 1 раз в неделю;
 - мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;
 - мытье окон на территории общего пользования - 1 раз в год;
 - влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
 - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

1.4. Перечень ремонтных работ общего имущества в Доме на текущий календарный год определен решением общего собрания ТСЖ (протокол от 23.04.2010). Перечень ремонтных работ общего имущества в Доме на очередной календарный год определяется решением общего собрания ТСЖ

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Обязанности ТСЖ.

2.1.1. Организация работ по эксплуатации, санитарному содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме в соответствии с действующими в Великом Новгороде специальными правилами и нормами.

2.1.2. Предоставление проживающим в Доме гражданам, физическим и юридическим лицам жилищно-коммунальных услуг установленного Администрацией Великого Новгорода стандарта и качества.

- 2.1.3. Организация сбора платы за жилье и коммунальные услуги.
- 2.1.4. Заключение договоров с ресурсоснабжающими и иными хозяйствующими организациями, решение спорных вопросов в рамках исполнения обязательств по данным договорам.
- 2.1.5. Проведение мероприятий, направленных на экономию ресурсов, снижение себестоимости эксплуатации Дома.
- 2.1.6. Рассмотрение жалоб и заявлений собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, принятие по ним решений в пределах своих полномочий.
- 2.1.7. Своевременное информирование собственников об изменениях нормативно-технических требований, правил эксплуатации и содержания жилищного фонда в Великом Новгороде.
- 2.1.8. Осуществление контроля за соблюдением собственниками и нанимателями помещений Дома своих обязательств по использованию помещений и внесению ими платы за содержание и ремонт, за коммунальные услуги.

2.2. Права ТСЖ:

- 2.2.1. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственником условий настоящего договора.
- 2.2.2. Взыскивать в судебном порядке ущерб, причиненный общему имуществу Дома неправомерными действиями.
- 2.2.3. Аккумулировать и обеспечить целевое использование взносов на капитальный ремонт общего имущества Дома.
- 2.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием жилых и нежилых помещений Дома и принимать необходимые меры для прекращения использования их не по назначению.
- 2.2.5. Взыскивать в судебном порядке с собственников и нанимателей суммы задолженности по коммунальным платежам, услугам по содержанию и ремонту, стоимость вреда, причиненного общему имуществу Дома.
- 2.2.6. Взимать с лиц, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

2.3. Обязанности собственника

- 2.3.1. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги
- 2.3.2. Содействовать в содержании имущества Дома с соблюдением действующих правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, правил пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических норм.
- 2.3.3. Без оформленного в установленном порядке письменного согласования с ТСЖ не производить переоборудования инженерных сетей; установление, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры; подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг; переоборудование, реконструкцию, перепланировку жилых и нежилых помещений.

2.4. Собственник вправе.

- 2.4.1. Требовать от ТСЖ своевременного и надлежащего исполнения им своих функций в рамках настоящего договора.
- 2.4.2. Требовать от ТСЖ снижения платежей за некачественно, несвоевременно предоставленные жилищно-коммунальные услуги а также возмещения убытков, причиненных по вине ТСЖ.

3. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт, размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения такой платы

- 3.1. Плата за содержание и ремонт устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения.
- 3.2. Размер платы за содержание и ремонт дома определяется органами управления ТСЖ на основе

утвержденной ими сметы доходов и расходов на содержание общего имущества. На момент заключения настоящего договора размер платы составляет: по 30.04.2010 – 16-87 (1-е этажи) и 19-84 руб. (остальные этажи) на кв.м; с 01.05.2010 – 18-68 (1-е этажи) и 21-96 руб. (остальные этажи) на кв.м. общей площади квартиры. Если иное не будет предусмотрено решением общего собрания ТСЖ, с 01.01.2011 плата за содержание и ремонт индексируется: коэффициент изменения платы за содержание и ремонт определяется как среднеарифметическое от суммы коэффициентов изменения тарифов на тепловую энергию и холодное водоснабжение.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется и изменяется с использованием регулируемых тарифов на коммунальные ресурсы и услуги водоотведения в соответствии с частью 13 статьи 155 и статьей 157 ЖК РФ, а также нормами разделов III и VII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг).

3.4. Собственник вносит взнос на капитальный ремонт общего имущества Дома исходя из общей площади помещений. На момент заключения настоящего договора размер взноса составляет 2,00 р за кв.м в месяц

3.5. Плату за содержание и ремонт, коммунальные услуги, взнос на капитальный ремонт собственник вносит на основании квитанции до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

5.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение, или невыполнение явилось следствием действия непреодолимой силы.

6. Срок действия договора.

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания на неопределенный срок.

6.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Управляющего, другой - у собственника и оба имеют одинаковую юридическую силу.

7. Реквизиты и подписи сторон.

Собственник	
Свидетельство о праве собственности	
Место жительства	Новгород, Коровникова 3-1-187
Паспорт	

Собственник

(подпись)

(Ф.И.О.)

ТСЖ

М.П.

А.Б.Куртушин