

Договор

г.Москва

«___» _____ 2023 г.

Товарищество собственников жилья «Поселок Художников», в лице Председателя Правления Колесника Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Товарищество», с одной стороны, и собственник квартиры № _____ в жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Врубеля, д.8, в дальнейшем «Жилой дом»,

_____, именуемый в дальнейшем «Собственник», обладающий на праве собственности квартирой площадью _____ кв.м, расположенной по адресу: г.Москва, ул.Врубеля, д.8, кв._____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом Жилого дома, а также для обеспечения надлежащей эксплуатации и содержания Жилого дома, его инженерного оборудования, мест общего пользования и придомовой территории.

1.2. Стороны несут совместные расходы по содержанию и ремонту общего имущества в Жилом доме и придомовой территории.

1.3. Собственник поручает Товариществу совершать от имени Собственника и за его счет следующие действия:

- 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;
- заключать договоры на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Жилом доме и придомовой территории, а также на предоставление коммунальных услуг;
- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;
- осуществлять начисление, сбор и перечисление платежей Собственника управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям (если иной порядок не установлен решением общего собрания членов Товарищества);
- проводить регистрацию и страхование опасных объектов в жилом доме (лифты и т.п.).

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

1.6. Товарищество обеспечивает организацию эксплуатации, обслуживания, предоставления коммунальных услуг, ремонта Жилого дома и содержания придомовой территории, а Собственник участвует в расходах по эксплуатации, обслуживанию, по коммунальным услугам, ремонту Жилого дома, содержанию придомовой территории и передает Товариществу право принятия решений о порядке, условиях эксплуатации, обслуживания, ремонта Жилого дома и содержания придомовой территории.

1.7. На момент заключения настоящего Договора Жилой дом и квартира (нежилое помещение) Собственника имеют следующие характеристики.

• Жилой дом (согласно Техническому паспорту на домовладение, выданного Северным ТБТИ г. Москвы, по состоянию на _____ г.):

количество квартир – _____,

количество нежилых помещений – _____, в т.ч. машиномест - _____.

Общая площадь здания с учетом балконов и лоджий – _____ кв.м.,

• квартира /нежилое помещение (согласно Свидетельству о регистрации права собственности, серия _____, № _____, дата выдачи _____):

Общая площадь - _____ кв. м.

1.8. Доля Собственника в праве собственности на общее имущество в Жилом доме и расходах по Жилому дому (в дальнейшем – доля участия Собственника) пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения и составляет _____%.

2. Обязанности сторон

2.1. Товарищество обязуется:

2.1.1. 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.

2.1.2. Организовать выполнение комплекса работ по содержанию Жилого дома, придомовой территории и созданию необходимых условий нахождения в Жилом доме, в том числе Собственнику и указанным им лицам, в соответствии с требованиями применимого законодательства, в том числе правил пользования помещениями, содержания жилых домов и придомовых территорий.

2.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику коммунальных и других услуг по действующим правилам, расценкам и тарифам в соответствии с договорами, заключенными Товариществом с третьими лицами, но не ограничиваясь, договорами на эксплуатацию, обслуживание придомовой территории, Жилого дома, общедомовых технических устройств, находящихся в помещении Собственника, в случае, когда такое обслуживание предусмотрено применимым законодательством или Договором.

2.1.4. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать Акты выполненных работ и оказанных работ.

2.1.5. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

2.1.6. Уведомлять Собственника об изменении расходов на эксплуатацию и обслуживание, ремонт Жилого дома и придомовой территории, а также коммунальные услуги за 10 (Десять) календарных дней до предстоящего изменения.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Соблюдать требования применимого законодательства, в том числе правил пользования помещениями, содержания жилых домов и придомовых территорий, а также правил проживания, установленными в Жилом доме.

2.2.2. Бережно относиться к инженерному оборудованию и строительным конструкциям Жилого дома и не допускать их повреждения.

2.2.3. Соблюдать в Жилом доме действующие правила пожарной безопасности, электробезопасности, экологической безопасности и т. п.

2.2.4. Проявлять заботу об экономии потребляемых ресурсов (вода, электроэнергия, тепловая энергия).

2.2.5. Своевременно сообщать уполномоченному представителю Товарищества о выявленных неисправностях коммуникаций и элементов дома. Своевременно устранять неисправности коммуникаций, ответственность за которые несет Собственник.

2.2.6. Нести бремя совместного содержания общего имущества в Жилом доме и придомовой территории.

2.2.7. Ежемесячно вносить плату за помещение и коммунальные услуги и в соответствии со ст.154 ЖК РФ и решениями Общего собрания членов Товарищества до 10 (десятого) числа (включительно) месяца, следующего за оплачиваемым, а так же оплачивать иные общие расходы по Жилому дому. Ежемесячная плата и размер общих расходов рассчитывается, исходя из плана финансовой деятельности Товарищества (смета расходов по эксплуатации, обслуживанию, ремонту Жилого дома и придомовой территории), принятого Общим собранием членов Товарищества.

2.2.8. Допускать в квартиру/нежилое помещение в дневное время по предварительному согласованию, а при авариях, угрожающих повреждению общего имущества в Жилом доме или других Собственников, и в ночное время, уполномоченных представителей Товарищества и/или аварийных служб для проведения осмотра конструкций и технических устройств помещения и устранения неисправностей.

2.2.9. Своими силами и средствами своевременно осуществлять ремонт помещения с целью недопущения повреждения Жилого дома, его систем и механизмов общего пользования. Данное положение не касается капитального ремонта Жилого дома, его систем и механизмов общего пользования. Капитальный ремонт Жилого дома, его систем и механизмов общего пользования производится за счет всех Собственников Жилого дома в порядке и на условиях, предусмотренных внутренними документами Товарищества и применимым законодательством.

2.2.10. Нести ответственность за действия лиц, имеющих право пользования нежилым помещением, в случае, если такие действия повлекли за собой ущерб и/или повреждение элементов Жилого дома и общего имущества в Жилом доме.

2.2.11. Производить платежи в соответствии с настоящим Договором в полном объеме, в том числе, в случае неиспользования нежилого помещения Жилом доме.

2.2.12. Не нарушать права других собственников в Жилом доме.

3. Права сторон

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в Жилом доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах Собственника.

3.1.2. Определять смету расходов по эксплуатации, обслуживанию, ремонту Жилого дома, а также иные расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.3. Определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов Собственника в связи с исполнением настоящего Договора.

3.1.4. Устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности Товарищества размеры платежей и взносов для Собственника в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество в Жилом доме.

3.1.5. Оставлять на своем банковском расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям.

3.1.6. Требовать от Собственника соблюдения правил эксплуатации мест общего пользования, строительных конструкций, инженерных систем Жилого дома, а также установленных правил проживания в Жилом доме.

3.1.7. Взыскивать убытки от повреждения как элементов Жилого дома, так и иных конструкций, установленных на территории Жилого дома, которые причинены по вине Собственника, лиц, имеющих право пользования помещением собственника, либо иных лиц, пропущенных на территорию Жилого дома по указанию как Собственника, так и лиц, имеющих право пользования помещением Собственника.

3.1.8. Приостанавливать оказание Собственнику коммунальных услуг (вода, электричество и т. д.) при отказе Собственника от платежей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Пользоваться коммунальными и другими услугами, предусмотренными настоящим Договором, при условии отсутствия задолженности по платежам, предусмотренным п.2.2.7 настоящего Договора.

3.2.2. Участвовать в Общих собраниях членов Товарищества (без права голосования по обсуждаемой повестке).

3.2.3. Получать от Товарищества ежегодные отчеты об использовании Товариществом средств, уплаченных Собственником в соответствии с п.2.2.7. настоящего Договора.

3.2.4. Подавать в Правление Товарищества предложения, направленные на улучшение качества обслуживания Жилого дома.

3.2.5. Получать информацию о деятельности Товарищества.

4. Прочие условия

4.1. Правоотношения, возникающие в рамках настоящего Договора, регулируются правом Российской Федерации. Споры и разногласия, не устранимые путем переговоров, подлежат разрешению судами г. Москвы в соответствии с применимыми правилами.

4.2. Настоящим Стороны распространяют действие Договора на правоотношения Сторон, возникшие в период с «__» _____ 20__ г. (далее – «Дата вступления Договора в силу»). Настоящий Договор вступает в действие с Даты вступления Договора в силу и действует бессрочно. По факту наличия/отсутствия задолженности по оплате расходов на обслуживание и ремонт Жилого дома, коммунальные и другие услуги с даты вступления Договора в силу до даты подписания настоящего Договора Стороны подписывают Акт сверки обязательств по форме Приложения 1 и Приложения 2. Договор подлежит расторжению по согласованию Сторон, либо в соответствии с требованиями законодательства.

4.3. Все приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если они оформлены Сторонами надлежащим образом.

4.4. В случае нарушения Собственником срока платежа, указанного в п.2.2.7. настоящего Договора, Собственник обязан платить Товариществу пеню в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ от неоплаченной суммы за каждый день нарушения срока.

4.5. В случае возникновения у Товарищества убытков по вине Собственника, в том числе своевременно не выполняющего своих обязательств по оплате за нежилое помещение, коммунальные услуги, а также иных платежей, связанных с эксплуатацией и обслуживанием Жилого дома, Собственник обязан возместить Товариществу указанные убытки в полном объеме сверх неустойки, установленной в п.4.4. настоящего Договора.

4.6. Настоящий Договор составлен на пяти страницах, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложение к настоящему Договору:

Приложение 1: форма Акта сверки по лицевому счету № _____ по жилищным и коммунальным услугам;

Приложение 2: форма Акта сверки по лицевому счету № _____ по взносам на капитальный ремонт;

Приложение 3: копия свидетельства на собственность квартиры (или выписка из ЕГРН).

Товарищество

ТСЖ «Поселок Художников»

Платежные реквизиты:

ИНН 7743071639, КПП 774301001

ОГРН 1037743007609

Расчетный Счет

№ 40703810900250000272 в Филиал

«Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

БИК 044525411, Кор/сч/30101810145250000411

Адрес: 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д.8.

Телефон: (495)646-20-70

E-mail: vrubelja8@mail.ru

Собственник

ФИО _____

Паспорт _____ № _____

Выдан (когда и кем) _____

Председатель Правления

Колесник В.И.

(Подпись)

(Подпись)