

ДОГОВОР

о передаче прав по управлению жилым домом и долевому участию в расходах по его содержанию, ремонту и управлению.

г.Кунгур

«___» _____ 20__г.

Товарищество собственников жилья «Труда, 53», именуемое в дальнейшем «**Товарищество**», в лице председателя Загороднева Юрия Сергеевича, действующего на основании Устава., с одной стороны, и собственник квартиры №_____, по адресу: г. Кунгур, ул. Труда, 53, _____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**» действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права _____, с другой стороны, 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 управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
 - заключать договора на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на предоставление коммунальных услуг;
 - осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам; - осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям (если иной порядок не установлен решением общего собрания членов Товарищества или правлением).
- 1.4. Собственник передает Товариществу права по управлению своей долей в общем недвижимом имуществе жилого дома по адресу; г. Кунгур, ул. Труда, 53 (предоставление части общего имущества в пользование или в аренду третьим лицам), а Товарищество принимает на себя данные права. Объекты недвижимого имущества, находящиеся в общей собственности, указаны в приложении 1 к настоящему договору.
- 1.5. Товарищество в настоящем договоре представляет интересы собственников членов Товарищества.
- 1.6. Настоящий договор является договором смешанного вида.

2. Права и обязанности сторон

- 2.1. Товарищество вправе:
 - 2.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договора об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах Собственника;
 - 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 и прочих организаций;
 - 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 членских взносов и взносов Собственника;
 - 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, 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 и взносов.

2.2. Обязанности Товарищества.

- 2.2.1. исполнять поручения Собственника;
- 2.2.2. 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;
- 2.2.3. 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;
- 2.2.4. 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 управляющей организацией размеров обязательных платежей;
- 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 актировать 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;
- 2.2.13. Товарищество обязуется производить расчеты по оплате коммунальных и прочих услуг, предусмотренных договорами с энергоснабжающими и обслуживающими организациями, в соответствии с условиями заключенных договоров и существующих тарифов;
- 2.2.14. Товарищество обязуется ежемесячно производить расчет коммунальных и других платежей и предъявлять Собственнику квитанцию для оплаты. Не использование Собственником помещения не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. (ст. 155 п. 11 ЖК РФ);
- 2.2.15. Товарищество обязуется при начислении сумм обязательных платежей производить учет льгот и субсидий, предусмотренных действующим законодательством.

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 предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;
- 2.3.5. осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

2.4. Обязанности Собственника:

- 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) на основании квитанции, выданной правлением ТСЖ. Собственник несвоевременно или не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить 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. (ст. 155 п. 14 ЖК РФ).;
- 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 общему имуществу;
- 2.4.10. допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, 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, 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, площадка 1 этажа);
- 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.
- 2.4.20. Собственник обязуется представить в правление ТСЖ карточку регистрации (форма № 9), копию свидетельства о праве собственности и документы на предоставление льгот.
- 2.4.21. Собственник обязуется с 21-22 число текущего месяца передавать в правление ТСЖ показания индивидуальных счетчиков холодной, горячей воды и электроэнергии.
- 2.4.22. Собственник обязуется при длительном отсутствии в квартире, сообщать в правление ТСЖ номера телефонов, по которым можно связаться при возникновении каких-либо ситуаций в квартире.
- 2.4.23. В случае отчуждения квартиры известить Правление ТСЖ.

3. Ответственность сторон

- 3.1. Товарищество несет 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 только 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. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 6.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, будут разрешаться путем переговоров или общим собранием Собственников.
- 6.3. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. Заключительные положения

- 7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Изменение настоящего договора производится по взаимному согласию сторон и оформляется в виде приложения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.
- 7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. Приложения к договору

8.1. Объекты недвижимого имущества, находящиеся в общей собственности.

9. Подписи сторон

ТСЖ «Груда, 53»

Собственник

ИНН 5919592244

Председатель

_____ /Загороднев Ю. ,С.

_____ / _____

МП