

**Договор на обслуживание многоквартирного дома,
по адресу: г. Сочи ул. Платановая, дом №15А**

г Сочи

« 13 » _____ 12 _____ 20 15 г.

_____ (Наименование или Ф.И.О. собственника) именуемая в дальнейшем «**Собственник**», действующая на основании свидетельства о государственной регистрации права _____ от «_____» _____ г. (Общая долевая собственность-доля в праве _____, об.пл. _____ кв.м) (данные документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение), с одной стороны, и **товарищество собственников недвижимости «Дом у моря»**, именуемое в дальнейшем «**ТСН**», в лице председателя правления Бородули Натальи Анатольевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. ТСН за счет Собственника обеспечивает содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Платановая 15А (далее – общее имущество), включая долю Собственника, принадлежащую ему на праве общей долевой собственности, в соответствии с требованиями государственных правил, норм и стандартов, а также решениями общего собрания членов ТСН.

Доля Собственника в общем имуществе равна отношению общей площади его помещения к суммарной площади помещений собственников в доме и не может быть выделена в натуре и/или отчуждена отдельно от права собственности на помещение.

1.2. Собственник участвует в общих расходах по управлению и содержанию общего имущества (техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонтам) и земельного участка ТСН с расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения (далее – общие расходы) в соответствии с долей участия Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и условиями настоящего Договора.

1.3. Состав общего имущества, определяется собственниками помещений многоквартирного дома, далее собственниками, и указывается в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом дома и индивидуальным имуществом собственников помещений дома является:

а) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, со стороны помещения (несущих конструкций граничащих с другими помещениями не принадлежащих собственнику помещения), и внешняя поверхность стен (несущих конструкций), находящихся внутри помещения; оконные заполнения и входные двери, т.е. окна, двери и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника;

б) на системах отопления, холодного и горячего водоснабжения – отсекающее оборудование (первое отключающее устройство - вентиль), а при его отсутствии, первый сварной шов на ответвлениях от стояков, находящиеся внутри помещения собственника. Все, что за вентилем (сварным швом), включая резьбовое соединение с вентилем, относится к личному имуществу собственника;

в) на системах электроснабжения – входные соединительные клеммы от общей системы электроснабжения к выключающим устройствам (при их отсутствии к прибору учета), расположенном в общей щитке на этаже. Выключатели и прибор учета относятся к личному имуществу собственника;

г) на системе канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении собственника. Система канализации до общего стояка канализации относится к личному имуществу собственника;

2. Права и обязанности сторон.

2.1. ТСН обязано:

2.1.1. Разрабатывать и реализовывать планы работ и услуг по содержанию общего имущества. Выполнять услуги и работы по содержанию общего имущества установленного уровня качества и в установленные сроки. Обеспечивать подготовку дома к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.1.2. Своевременно составлять и корректировать планы по содержанию общего имущества в пределах начислений, произведенных в соответствии с тарифами на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Вести лицевой счет Собственника и оформлять счета к оплате. Не позднее 01 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по жилищно-коммунальным услугам через почтовый ящик. По требованию Собственника, в течение пяти дней, со дня обращения, выдавать выписки из лицевого счета.

2.1.4. Обеспечить ведение технической, бухгалтерской и прочей документации на общее имущество.

2.1.5. Своевременно, не менее чем за сутки, оповещать Собственника о времени проведения осмотров, профилактических работ, а также ремонтов частей общего имущества, находящихся в границах помещения Собственника.

2.1.6. Своевременно извещать Собственника об изменении размера обязательных взносов на участие в общих расходах;

2.1.7. Предоставить Собственнику информацию о техническом состоянии общего имущества, планах работ по его содержанию и предстоящих расходах на эти цели в порядке, установленном решением общего собрания ТСН.

2.1.8. Предоставить Собственнику информацию о правилах содержания жилищного фонда, правилах пользования общим имуществом и земельным участком ТСН и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения, решениях общего собрания членов ТСН и правления ТСН.

2.1.9. Расходовать средства, поступившие от собственников многоквартирного дома на содержание и ремонт, только для нужд данного дома по целевому назначению.

2.1.10. Обеспечивать непрерывную круглосуточную связь с аварийно-диспетчерской службой, регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника, связанных с исполнением настоящего Договора.

2.1.11. Производить аварийно-восстановительные работы в установленные существующими нормами и правилами сроки. Принимать меры по устранению причин аварий на объектах общего имущества дома.

2.1.12. Вести лицевой счет дома для учета платежей всех жителей, их льгот, субсидий, дотаций на оплату жилья и коммунальных услуг; средств на капитальный ремонт общего имущества дома.

2.1.13. По требованию Собственника производить сверху платы за управление, содержание общего имущества и коммунальные услуги.

2.1.14. На основании заявки Собственника направлять в течение суток своего сотрудника для составления «Акта нарушения условий Договора и/или причинения вреда жизни, здоровью или имуществу Собственника».

2.1.15. Производить капитальный ремонт многоквартирного дома только в случае принятия Решения на общем собрании собственников данного дома о необходимости его проведения.

2.1.16. Осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны и противопожарной безопасности, установленные нормативными документами.

2.1.17. Информировать собственников жилья путем вывешивания в определенных местах (досках объявлений):

- о режиме работы правления ТСН;
- об адресах и телефонах аварийно-диспетчерских служб коммунальных и специализированных предприятий;
- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг;
- об изменении размера платы за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, не позднее 30 дней до даты представления счетов (платежных квитанций), на основании которых будет вноситься плата в ином размере;
- о нормативах и тарифах, установленных по каждому виду жилищных и коммунальных услуг.

2.2. ТСН имеет право:

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим Договором, в пределах средств, фактически поступивших от Собственника.

2.2.2. Самостоятельно определять способ выполнения работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества.

2.2.3. Устанавливать размер дополнительного обязательного взноса Собственника в случае особых условий использования Собственником отдельных частей общего имущества, в т.ч. земельного участка.

2.2.4. Получения доступа после предварительного уведомления Собственника и в присутствии Собственника (его представителя) в помещении Собственника представителям ТСН и специализированных организаций для проведения осмотров, профилактического, текущего и капитального ремонтов частей общего имущества, находящихся в границах помещения Собственника.

2.2.5. Получения немедленного доступа в помещение Собственника для ликвидации аварии, грозящей повреждением имуществу других собственников и/или общему имуществу (в том числе в установленном порядке в случае отсутствия Собственника и невозможности оповестить его в момент аварии).

2.2.6. Согласовывать от лица и в интересах всех собственников общего имущества реконструкцию, перепланировку, переоборудование помещения Собственника при получении им разрешений в установленном порядке.

2.2.7. Устанавливать решением общего собрания членов ТСН правила пользования общим имуществом и земельным участком, а также размеры неустойки за нарушение собственниками помещений сроков внесения обязательных взносов на общие расходы.

2.2.8. Применять предусмотренные законодательством и настоящим договором меры ответственности в случае уклонения Собственника от участия в общих расходах и других нарушений условий договора.

2.2.9. Осуществлять контроль выполнения Собственником его обязательств по договору.

2.2.10. Распоряжаться денежными средствами, поступающими от Собственника, для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.11. Осуществлять сбор денежных средств Собственника за услуги и работы, предусмотренные данным Договором, на свои расчетные счета.

2.2.12. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

2.2.13. С согласия собственников предоставлять дополнительные услуги при условии полной оплаты данных услуг со стороны Собственника.

2.2.14. В случае отсутствия контактной информации, Собственника (его представителя) и при необходимости срочного устранения аварии, проникнуть в помещение Собственника, вскрыв двери с участием третьих лиц.

2.3. Собственник обязан.

2.3.1. Своевременно, в установленные договором сроки и в полном объеме вносить обязательные взносы на общие расходы в соответствии со сметой расходов, утвержденной общим собранием членов ТСН.

2.3.2. Нести дополнительные расходы, связанные с особыми условиями использования им общего имущества (его частей), в т.ч. земельного участка.

2.3.3. Пользоваться общим имуществом и земельным участком с расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию ими.

2.3.4. Обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему помещения;

2.3.5. Соблюдать правила, нормы и стандарты, относящиеся к жилищному фонду, правила пользования общим имуществом, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах..

2.3.6. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его назначением, содержать его в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет.

2.3.7. Предоставлять после предварительного уведомления в своем присутствии (своего представителя) доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСН и специализированных организаций для проведения осмотров, профилактического, текущего и капитального ремонтов частей общего имущества, находящихся в границах помещения Собственника, а также немедленный доступ для устранения аварий;

2.3.8. Согласовывать с ТСН реконструкцию (включая устройство отдельных входов), перепланировку, переоборудование (включая перенос и установку дополнительного механического, электрического, санитарно-технического или иного оборудования и устройств) принадлежащего ему помещения (включая балконы, лоджии, террасы, веранды и др.), при получении Собственником разрешений в установленном порядке. Собственник, допустивший самовольное переустройство и/или перепланировку, и/или переоборудование помещения, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

2.3.9. Предоставить ТСН контактную информацию (почтовый и/или электронный адрес, телефонные номера) для связи с ним или его представителем и своевременно сообщать об изменении такой информации.

2.3.10. В 10-дневный срок информировать ТСН о сдаче помещения в аренду, а также о том, передал ли он арендатору по договору аренды помещения свою обязанность по участию в общих расходах. В случае, если арендатор помещения не исполняет или ненадлежащим образом исполняет переданные ему Собственником по договору аренды помещения обязательства по участию в общих расходах, ответственность несет Собственник.

2.3.11. Включить в договор аренды помещения обязанность арендатора соблюдать правила пользования общим имуществом и земельным участком.

2.3.12. Устранять за свой счет ущерб общему имуществу и/или имуществу ТСН или других собственников, причиненный им, арендатором или другими лицами, занимающими помещение в соответствии с договором аренды и по другим основаниям.

2.3.13. При продаже принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным законодательством, сведения о ТСН и своих обязательствах перед ним.

2.3.14. Уведомить ТСН о переходе права собственности на помещение к другому лицу и предоставить информацию о новом собственнике в срок не более десяти дней со дня перехода права собственности на помещение.

2.3.15. Уведомлять ТСН в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем и др.

2.3.16. Сообщать ТСН о выявленных неисправностях инженерного оборудования и конструкций здания.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Самостоятельно без согласования с ТСН владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением, не нарушая прав и интересов других собственников помещений дома.

2.4.2. Принимать участие в собрании собственников помещений дома и принятии совместных решений по содержанию общего имущества, а также, с правом совещательного голоса, в общем собрании членов ТСН.

2.4.3. Пользоваться общим имуществом в доме (за исключением тех его частей, которые находятся в исключительном пользовании других собственников помещений дома), придомовым земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения с соблюдением установленных правил.

2.4.4. Ознакомиться с уставом ТСН.

2.4.5. Участвовать в составлении актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве коммунальных услуг и др.

2.4.6. Принимать на общем собрании собственников многоквартирного дома Решение о необходимости проведения капитального ремонта, об оплате расходов на его проведение с учетом предложений ТСН.

2.4.7. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения ТСН своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, требовать от ТСН надлежащего выполнения взятых обязательств и исправления допущенных недостатков за свой счет в разумные сроки.

3. Размер и порядок оплаты.

3.1. Размер обязательного ежемесячного взноса Собственника на общие расходы рассчитывается ТСН ежегодно на основании утвержденных общим собранием членов ТСН плана работ и годовой сметы доходов и расходов ТСН.

3.2. Ежемесячные обязательные взносы по п. 3.1 вносятся Собственником на расчетный счет в срок не позднее 10 числа расчетного месяца на основании единого расчетного документа, подготовленного ТСН.

3.3. Размер обязательных взносов по п.п. 3.1 может быть изменен в течение года на основании решения общего собрания членов ТСН.

3.4. Размер обязательного целевого сбора и его назначение устанавливаются решением общего собрания собственников помещений дома.

Целевой сбор вносится в порядке и в сроки, установленные решением общего собрания собственников помещений дома.

3.5. На основании отчета правления ТСН по исполнению годовой сметы доходов и расходов, утвержденного общим собранием членов ТСН, ТСН определяет разницу между фактически произведенными затратами по общим расходам и внесенными собственниками взносами.

В случае, если фактически произведенные затраты на общие расходы превысили сумму внесенных собственниками общего имущества взносов, Собственник компенсирует свою долю в неоплаченной части затрат в течение 10 дней с момента получения извещения ТСН.

В случае, если фактически произведенные затраты на общие расходы оказались ниже суммы внесенных собственниками общего имущества взносов, неизрасходованная часть средств направляется в фонд предстоящих ремонтов общего имущества дома и зачисляется на специальный субсчет ТСН.

3.6. В случае, если в соответствии с требованиями налогового законодательства взносы Собственника в ТСН будут облагаться налогами, размер взносов Собственника по п.п. 3.1 и 3.4 увеличивается на сумму налогов.

3.7. Оплата коммунальных услуг производится в соответствии с установленными нормами потребления (или по факту потребления, по показаниям приборов учета) по действующим тарифам в соответствии с условиями договора между ТСН и поставщиками коммунальных услуг (в случае, если ТСН является заказчиком коммунальных услуг для всех потребителей в доме).

3.8. Если между Собственником и Энергоснабжающей организацией заключен прямой договор энергоснабжения, то Собственник обязан производить оплату за коммунальные услуги Энергоснабжающей организации на основании платежной квитанции Энергоснабжающей организации.

3.9. Неиспользование помещения собственником не является основанием невнесения платы.

4. Ответственность сторон.

4.1. Стороны несут ответственность по исполнению настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. ТСН не несет ответственности перед Собственником за неисполнение настоящего договора в случаях:

- неоплаты услуг Собственником в сроки определенные действующим законодательством РФ;

- стихийных бедствий, природных катаклизмов, прочих форс-мажорных обстоятельств непреодолимой силы;

- если материальный ущерб причинен самим Собственником, третьими лицами или аварийными происшествиями, предвидеть и заблаговременно предотвратить которые было невозможно;

- если материальный ущерб причинен действием организации (физическим лицом), производящей без согласования с ТСН работы по обслуживанию жилого дома или инженерным сетям, сопряженным с инженерными сетями жилого дома.

- за все виды ущерба или убытков, не являющихся следствием неправильных действий ТСН или его работников.

4.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников. Собственник нежилого помещения может быть ограничен или отключен от коммунальных услуг в случае задолженности перед ТСН.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по участию в общих расходах ТСН вправе в порядке, установленном законодательством, предъявить Собственнику иск в суде с требованием компенсации соответствующей доли общих расходов, установленной ТСН неустойки и возмещения причиненных ТСН убытков.

Собственник, не предоставивший доступ представителю ТСН или специализированных организаций в помещение для проведения осмотров и необходимых работ по обслуживанию и ремонтам, несет материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этого.

4.4. Не использование помещения и/или отказ от пользования общим имуществом (или его частями) не освобождает Собственника от выполнения обязательств по настоящему Договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Собственники помещения, принадлежащего им на праве общей совместной собственности, несут перед ТСН солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, при общей долевой собственности – пропорционально своим долям.

4.5. Сторона, попавшая под влияние непреодолимой силы, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 5 календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. При отсутствии своевременного уведомления виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не уведомлением или несвоевременным уведомлением

5. Прочие условия

5.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между сторонами относительно дома и объектов внешнего благоустройства:

5.2. Споры, возникающие между Собственником и ТСН в связи с выполнением обязательств по настоящему Договору, решаются путем переговоров. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка соблюдения споров. Срок для рассмотрения претензий - 30 дней с момента получения.

5.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

5.4. Договор заключается сроком на один год с момента подписания настоящего Договора.

5.5. Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

5.6. Любые изменения и дополнения настоящего Договора оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью Договора.

5.7. При отсутствии письменного уведомления собственника о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, за исключением раздела 3 настоящего договора, если приняты иные размеры и (или) порядок оплаты.

5.8. Настоящий договор составлен в двух одинаковых экземплярах по одному для каждой стороны.

5.9. Неотъемлемой частью Договора являются Приложение:

№1 - Состав общего имущества.

Реквизиты Сторон и подписи.

Собственник:

_____, г/р _____. г.,
Паспорт _____ выдан _____. г.

свидетельства о государственной регистрации права
_____ от _____. г. (Общая долевая
собственность-доля в праве _____), об.пл. _____ кв.м.
адрес постоянного места жительства: г. Сочи, ул. Платановая,
д. ____, кв. ____

_____/_____

Исполнитель:

Товарищество собственников недвижимости
«Дом у моря»
Адрес: 354037, Краснодарский край
г. Сочи, ул. Платановая, 15А
8-962-886-18-05
ИНН/КПП 2319059884 /231901001
ОГРН 11523667005449
р/с 40703810730060000047
Юго-Западный банк ОАО Сбербанк России
Кор/с 3010181060000000602
БИК 046015602

_____/Н.А.Бородуля/

Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома

а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры общего пользования, лоджии общего пользования, чердаки, технические этажи, технические чердаки, технические помещения со всеми встроенными конструкциями, не имеющие прямых выходов в коридор общего пользования, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, в том числе коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

з) внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

и) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общего домового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общего домового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.