

Договор
на оказание услуг по управлению и содержанию имущества дома
с собственником помещения не членом ТСН «Альянс»

Ялта

26 июля 2014 г.

Товарищество собственников жилья «Альянс», в лице Управляющего _____, действующего на основании Устава по доверенности, именуемое в дальнейшем "ТСН", и Собственник помещения № ___ и парко места № ___ в доме 13/2 ул. Свердлова, Ялта, не члену ТСН в лице _____, именуемый в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий договор на оказание услуг по управлению и содержанию имущества дома.

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в доме 13/2, Ялта, ул. Свердлова. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается своей долей в общем имуществе Собственников в доме. Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. ТСН - некоммерческая организация, образованная Общим собранием Собственников дома для выполнения функций по предоставлению услуг по управлению и содержанию имущества дома.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, которые на договорной основе с ТСН будут выполнять обязательства по предоставлению Собственнику услуг по техническому обслуживанию инженерных систем и предоставлению коммунальных услуг по вывозу мусора, электрического и водяного обеспечения, водоотведения.

В отношениях с Исполнителями ТСН действует от своего имени. Возложение обязательств на Исполнителей и иных лиц не освобождает ТСН от ответственности по настоящему договору.

1.4. Общее имущество в доме - имущество, принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности. Помещения в данном доме не являются частями нежилых помещений и квартир, а представляют собой помещения, которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме. В общее имущество входят лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры и холлы, технические этажи, инженерные коммуникации, крыши, фасады, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и за пределами или внутри помещений, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества дома и придомовой территории, в отношении которого осуществляется обслуживание, указан в Техническом паспорте на строение.

1.5. Родственники Собственника жилых апартаментов и сотрудники нежилого помещения, и его законные пользователи (арендаторы и т.д.) имеют право пользования данным нежилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и упомянутыми лицами. Пользователи помещения обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.6. Лицо, пользующееся помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, имеет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. Предмет договора

2.1. Собственник поручает, а ТСН обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в данном доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях.

2.2. Перечень услуг и работ по управлению и содержанию имущества дома указан в Приложении N 1 к настоящему договору.

2.3. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме, оформленного протоколом № 9 от 26.07.2014 года, хранящегося в управляющего ТСН.

2.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в доме.

3. Обязанности сторон

Утвержден на общем собрании собственников помещений Протокол №9 от 26.07.2014 г.

3.1. ТСН обязуется надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

- 3.1.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в доме;
- 3.1.2. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 3.1.3. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 3.1.4. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах - распоряжения собственниками помещений общим имуществом в доме или препятствующих этому;
- 3.1.5. Представлять законные интересы собственников помещений в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 3.1.6. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- 3.1.7. Составлять и представлять для утверждения сметы доходов и расходов на соответствующий год, а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;
- 3.1.8. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению домом;
- 3.1.9. Созывать и проводить Общие собрания;
- 3.1.10. Доводить решения Общих собраний до Собственника.

3.1.11. Заключать с Исполнителями договоры на оказание Собственнику коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника, а также для поддержания дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.12. В договорах с Исполнителями об оказании Собственнику услуг по текущему и капитальному ремонту обязательно предусматривать обязанность Исполнителей неукоснительно соблюдать положение об организации капитального ремонта жилых зданий в Ялте.

3.1.13. Осуществлять контроль над расходованием денежных средств на содержание, ремонт и техническое обслуживание имущества дома.

3.1.14. Не позднее, чем за 10 дней до введения новых тарифов представить Собственнику извещение об изменении тарифов.

3.1.15. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.16. На основании решения Общего собрания осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.17. За 10 дней до истечения срока действия настоящего договора представить отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора и состоянии расчетов.

3.2. ТСН имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за коммунальные услуги и другие платежи, которые обязан произвести Собственник.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение двух месяцев произвести отключение помещения от подачи водоснабжения, электроэнергии, сигнала кабельного телевидения и других услуг.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По решению Общего собрания сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, фасады, земельный участок дома. Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием дома, а также на другие цели, предусмотренные Уставом ТСН.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях на основании доверенности Собственника.

3.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.7. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

Утвержден на общем собрании собственников помещений Протокол №9 от 26.07.2014 г.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Производить платежи на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в общей собственности на это имущество.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, в котором выставлен счет.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания дома и придомовой территории.

3.3.5. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных статьей 4 настоящего договора платежей.

3.3.6. Предоставить право ТСН представлять интересы Собственника по предмету договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника во всех организациях.

3.3.7. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.8. Своевременно представлять ТСН сведения:

- о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права.
- представить ТСН копию договора купли-продажи нежилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора.

3.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСН для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с ТСН. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с ТСН.

3.3.11. Своевременно сообщать ТСН о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

3.3.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСН.

3.3.13. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не нарушать пломбировку счетчиков, не производить изменения их местоположения в составе инженерных сетей и не производить их демонтаж без согласования с ТСН.

3.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.15. Ознакомить всех сотрудников, работающих у Собственника, с условиями настоящего договора.

3.3.16. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергетики, воды и тепла.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.

3.3.20. В случае возникновения необходимости проведения ТСН не установленных договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Ялта норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

Утвержден на общем собрании собственников помещений Протокол №9 от 26.07.2014 г.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение ТСН его обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. Платежи по договору

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение, коммунальные услуги, содержание и ремонт дома.

Плата за услуги по управлению и содержанию имущества дома для Собственника помещения в доме включает в себя:

1) стоимость услуги по управлению и содержанию имущества дома, рассчитанной на основании утверждаемой ежегодно на общем собрании членов ТСН Сметы доходов и расходов;

2) взносы в резервный фонд и целевые взносы на основании решения общего собрания членов ТСН;

3) компенсацию стоимости потребленной помещением собственника электроэнергии и воды с учетом потерь по показаниям ИСУ и компенсацию стоимости потребленной электроэнергии и воды местами общего пользования.

4.2. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу ТСН не позднее 25 числа месяца, в котором выставлен счет.

4.3. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее седьмого числа месяца, следующего за расчетным.

4.4. Неиспользование Собственником и/или арендаторами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.5. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образование нового товарищества собственников жилья или ликвидация ТСН не являются основаниями не платить за услуги или изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1. ТСН несет ответственность за ущерб, причиненный дому в результате его действий или бездействия.

5.2. ТСН не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным ТСН со сторонними организациями, Собственник не несет.

5.4. Собственник несет ответственность перед ТСН и третьими лицами за все последствия, возникшие по вине Собственника, в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине ТСН последнее несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества дома ТСН не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Если стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения объекта собственности ответчика.

6.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в соответствующем журнале ТСН.

6.3. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены Собственником или членами его семьи в течение

Утвержден на общем собрании собственников помещений Протокол №9 от 26.07.2014 г.

трех календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, ТСН не рассматриваются.

7. Условия и порядок расторжения договора

7.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут по обоюдному согласию сторон.

7.2. Настоящий договор, может быть, расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора до полного погашения обязательств.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по настоящему договору одной из сторон (пожар, наводнение, военные действия и др.), не зависящие от воли сторон, сроки выполнения обязательств по настоящему договору продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 6 месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.

9. Организация общего собрания Собственников

9.1. Решение о проведении общего собрания собственников помещений дома принимает ТСН.

9.2. Собственник помещения в доме или его представитель уведомляется о проведении общего собрания в письменном виде путем вручения уведомления лично, в электронном виде или через доску объявлений в холле дома.

9.3. Собственник помещения в доме имеет право присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях членов ТСН, но без права голоса.

10. Срок действия договора

10.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации текст настоящий договора утвержден на общем собрании членов ТСН протокол №9 от 26.07.14. и является публичным договором.

10.2 Договор заключен на период с 01 августа 2014 года и до 31 декабря 2015 года.

10.3. В случае если на момент прекращения действия Договора общим собранием членов ТСН в доме не будет принято решение о заключении договора на новых условиях, действие Договора продлевается на 2 (два) календарных года. В случае если по истечении указанного периода общим собранием собственников в доме будет принято решение о заключении договора на новых условиях в действующий договор вносятся соответствующие изменения.

11. Уведомления

11.1. Любые уведомления по настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку или вкладываться в почтовый ящик собственника в холле дома.

12. Общие условия

12.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами.

12.3. ТСН не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без письменного согласия Собственника или решения Общего собрания Собственников.

12.4. ТСН вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам. Вся ответственность по договору с третьими лицами лежит на ТСН.

Утвержден на общем собрании собственников помещений Протокол №9 от 26.07.2014 г.

12.4. Настоящий договор подписан в двух экземплярах на русском языке (по одному экземпляру для каждой стороны), и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень услуг по управлению и содержанию имущества дома.
2. Копия документа, подтверждающего полномочия лица, от имени ТСН и собственника.
3. Копия Свидетельства о праве собственности на помещение.
4. Копия Технического паспорта помещения собственника
5. Правила совместного проживания
6. Перечень дополнительных услуг и их стоимость.
7. Смета доходов и расходов по управлению и содержанию имущества дома на год.

Телефоны ответственных сотрудников ТСН; Управляющий –
менеджер -

Гл. Бухгалтер -

Ко-

Адрес, эл. адрес, телефон собственника и его представителя:

Подписи сторон

Товарищество собственников жилья «Альянс»	Собственник или представитель
<i>Управляющий ТСН Карета Георгий Иванович (подпись, печать)</i>	<i>(Ф. И. О.) (подпись)</i>

Председатель правления



В.А.Легин