

# Договор управления многоквартирным домом № 5/2017

(между Товариществом собственников жилья и Собственником помещения)

г. Ковров

“01” мая 2017 г.

Товарищество собственников жилья “СТРОИТЕЛЕЙ 28”, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» в лице Председателя Винниченко Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с одной стороны, и собственник помещения «магазин» общей площадью 1407,5 кв. метров, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Владимирская область, г. Ковров, ул. Строителей, д.28, магазин Индивидуальный предприниматель Шурыгин Валерий Анатольевич, действующий на основании свидетельств: серия 33 АЛ № 639633, серия 33 АЛ № 337278, серия 33 АЛ № 639634, именуемый в дальнейшем “Собственник”, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

## 1. Термины, применяемые в настоящем договоре

**МКД** - многоквартирный жилой дом

**Собственник** – субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме (далее МКД) зарегистрировано в установленном порядке.

**ТСЖ** - объединение собственников помещений в МКД, исполняющее функции по управлению домом и организующее предоставление жилищных и коммунальных услуг Исполнителями на основании норм Жилищного Кодекса РФ, Устава.

**Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые ТСЖ на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику жилищных и коммунальных услуг. В отношениях с Исполнителями ТСЖ действует от имени и за счет Собственника.

**Пользователи** – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

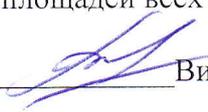
**Жилищные услуги** - содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

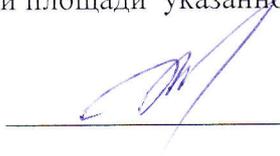
**Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

**Общее имущество многоквартирного дома (МКД)** – принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж, чердак, подвал, в которых имеются коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши и другие вспомогательные помещения. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома и объекты, расположенные на указанном земельном участке

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД** (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений.

  
Винниченко С. В.

  
Шурыгин В. А.

**Содержание общего имущества МКД** - комплекс работ и услуг включающий в себя: вывоз жидких бытовых отходов; вывоз и размещение ТБО на городском полигоне; ремонт септиков и выгребных колодцев; проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома;

**Текущий ремонт общего имущества МКД** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей, включает в себя: текущий ремонт электротехнического оборудования; текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;

## 2. Предмет договора

2.1. Собственник обязуется оплатить, а ТСЖ обязуется совершить от имени и за счет Собственника юридические и иные действия в пределах фактического финансирования:  
-по обеспечению содержания общего имущества МКД и придомовой территории до границ эксплуатационной ответственности в надлежащем техническом и санитарном состоянии;  
-по предоставлению Собственникам жилищно-коммунальных и иных услуг Исполнителями; направленные на достижение целей управления МКД, в соответствии с Уставом и п.2.2-2.5. настоящего Договора.

2.1.1. ТСЖ обязано исполнять данные ему поручения по существу настоящего Договора в соответствии с решениями Собственника, выраженными в решениях Общего собрания собственников.

2.2. ТСЖ обязуется от имени и за счет Собственника обеспечить надлежащее выполнение Исполнителями следующих услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в пределах фактического финансирования:

2.2.1. Функционирование всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, холодного водоснабжения, канализации, систем внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм.

2.2.2. Капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным ТСЖ планом капитального ремонта.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: технические осмотры в соответствии с утвержденным ТСЖ графиком и учетом периодичности. Работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, санитарное содержание придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) при обнаружении неисправностей организует выполнение Исполнителями следующих видов работ, входящих в обязательное техническое обслуживание:

а) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления б) устранение неисправностей на системе холодного водоснабжения (устранение течей в стояках, транзитных магистралях, ремонт вводной запорной арматуры);

б) проверка исправности канализационных вытяжек;

в) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах, устранение неисправностей;

г) ремонт кровли;

д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, произошедших не по вине Собственника;

е) ремонт электропроводки в местах общего пользования;

ж) замена реле времени (выключатель) в жилом доме;

з) проверка заземления оболочки питающих электрических кабелей, замеры сопротивления изоляции проводки линий общего электроснабжения (до ввода в помещение Собственника и до границы эксплуатационной ответственности);

и) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации;

к) ликвидация последствий протечек и других нарушений не по вине Собственника;

  
Винниченко С. В.

  
Шурыгин В. А.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах б) ремонт кровли, герметизация швов;
- б) ремонт и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- уборка свежеснег выпавшего снега - по мере выпадения осадков;
- посыпка территорий противогололедными материалами - по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада - по мере выпадения осадков;
- очистка урн от мусора - 5 раз в неделю;
- уборка контейнерных площадок - 5 раз в неделю;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками;
- очистка урн от мусора - 5 раз в неделю;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в неделю;
- уборка контейнерных площадок - 5 раз в неделю;

2.2.3.4. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы (далее АДС).

2.2.4. Иные виды работ и услуг по согласованию с Собственником.

2.3. Перечень услуг, указанных в пункте 2.2, может быть, изменен ТСЖ в соответствии с изменениями действующего законодательства, либо на основании решения общего собрания собственников помещений МКД.

2.4. Организация бесперебойного предоставления Собственнику коммунальных услуг (холодное водоснабжение, канализация) Исполнителями.

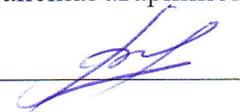
2.5. Границы эксплуатационной ответственности

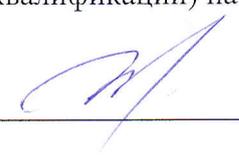
### 3. Права и обязанности

#### 3.1. ТСЖ обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня его подписания Сторонами:

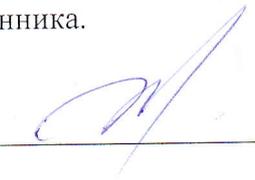
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества МКД в соответствии с пунктами 2.2-2.4 настоящего договора
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действия третьих лиц затрудняющих реализацию прав владения и пользования Собственником общим и имуществом в МКД;
- представлять законные интересы Собственников помещений МКД (в части управления общим имуществом), в том числе, в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременную оплату Собственником помещений за жилищно-коммунальные услуги;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, обеспечить ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности по управлению МКД;
- созывать, проводить очередные общие собрания Собственников МКД;
- обеспечить круглосуточный прием заявок аварийно-диспетчерской службой на аварийное обслуживание;
- прибыть (направить работника или бригаду соответствующей квалификации) на место аварии для устранения аварийной ситуации;

 Винниченко С. В.

 Шурыгин В. А.

- обеспечить прием жильцов уполномоченными лицами по вопросам, связанным с эксплуатацией жилого фонда не менее двух раз в неделю;
- 3.1.2. Организовать заключение договора на поставку Собственнику жилищно-коммунальных услуг, заключение договоров на выполнение работ характера с разработкой проектно-сметной документации.
- 3.1.3. Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:  
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;  
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения.
- 3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги (путем размещения объявлений в общедоступных местах).
- 3.1.5. По истечении 180 дней с момента окончания отчетного периода (календарного года) представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора на очередном общем собрании собственников.
- 3.1.6. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственника в МКД (в том числе и услуги по управлению МКД) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих от Собственника.
- 3.1.7. Организовывать оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.
- 3.1.8. Организовывать бесперебойного оказания Собственнику услуг по управлению МКД, в том числе:  
- начисление, сбор денежных средств за фактически предоставленные Исполнителями жилищно-коммунальные услуги собственникам жилых помещений. Формирование и доставка счетов за жилищно-коммунальные услуги;  
- перечисление денежных средств поставщикам жилищно-коммунальных услуг;  
- организация технического надзора за производством работ по капитальному и текущему ремонту МКД.
- 3.1.9. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства РФ, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ.
- 3.1.10. Организовывать и (или) выполнять работы по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества согласно Приложению №1 в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения» с учетом изменений и дополнений, вступивших в силу на дату подписания настоящего Договора. Соблюдать «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденным Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 года с учетом изменений и дополнений, вступивших в силу на дату подписания настоящего Договора. Соблюдать «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденные Постановлением Правительства РФ №354 от 6 мая 2011 года с учетом изменений и дополнений, вступивших в силу на дату подписания настоящего Договора.
- 3.1.11. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.
- 3.1.12. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых и нежилых помещений. Своевременно уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате расходов.
- 3.1.13. Предоставлять Собственникам информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.
- 3.1.14. Обеспечивать составление и ведение бухгалтерской, статистической и прочей документации и отчетности, проводить банковские операции; открывать и вести в установленном законом и иными правовыми актами порядке финансово-лицевой счет Собственника.

  
Винниченко С. В.

  
Шурыгин В. А.

3.1.15. Обеспечивать хранение документации, а также хранение копий документов о праве собственности и иных правоустанавливающих документов Собственника.

3.1.16. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственнику (не передавать ее иным лицам, в том числе, организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.18. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. Выполнять иные обязанности, связанные с защитой его интересов. Принимать меры к пресечению действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения Собственником, имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

## **3.2. ТСЖ имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического обслуживания коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. Принимать от Собственника и(или) проживающих с ним граждан денежные средства за жилищно-коммунальные услуги. Производить наличие, сбор, распределение по видам услуг, перечисление Исполнителям и перерасчет оплаты Собственника за содержание за содержание, текущий (капитальный) ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий третьим лицам.

3.2.4. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет оплаты жилищно-коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Коврова средних нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

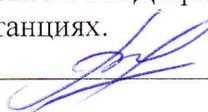
3.2.7. Выступать стороной по агентским договорам в целях обеспечения Собственника услугами и работами, указанными в настоящем Договоре, и перечислять поступившие от Собственника средства в оплату этих услуг и работ их поставщикам.

3.2.8. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках настоящего Договора.

3.2.9. Производить ограничение (приостановление) поставки коммунальных и других видов услуг в помещениях Собственника в порядке, установленном согласно установленным законодательством. Последующее подключение производить за счет Собственника согласно утвержденным прейскурантом.

3.2.10. Заключать договоры аренды объектов общего имущества в МКД. Доходы от сдачи в аренду направлять на ремонт и обслуживание МКД, развитие хозяйства, связанного с содержанием МКД и другие цели в соответствии с ЖК РФ и Уставом.

3.2.11. По вопросам связанным с содержанием, управлением, управлением, эксплуатацией и ремонтом МКД представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

  
Винниченко С. В.

  
Шурыгин В. А.

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательством РФ и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию МКД и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.13. ТСЖ вправе определять очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших средств Собственника.

3.2.14. Производить расчет размера ежемесячной оплаты коммунальных услуг, исходя из сложившихся средних размеров потребления за предшествующий календарный год с последующим перерасчетом стоимости услуг по истечению первого квартала текущего года с учетом сведений о показаниях квартирных приборов учета. Собственник обязан передавать сведения по состоянию на 21 число текущего месяца.

3.2.15. Устанавливать размер платежей Собственника за содержание и эксплуатацию общего имущества в соответствии с утвержденным бюджетом ТСЖ, долей участия Собственника в общих расходах и действующим законодательством. Согласно пункта 31 Правил содержания общего имущества в МКД размер платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется решением общего собрания собственников помещений в данном доме и принимается на основе утвержденной органами управления - Правлением ТСЖ сметы доходов и расходов на срок не менее чем один год. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений. По решению общего собрания собственников тариф может пересматриваться один раз год, с учетом индексации на жилищно-коммунальные услуги от поставщиков, с которыми у ТСЖ заключены договоры обслуживания.

3.2.16. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственника для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

3.2.17. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника (для устранения аварии в помещении Собственника) вызывать Собственника для обеспечения доступа в помещение. В случае неприбытия Собственника или его представителя в течение 48 часов, председатель ТСЖ имеет право в присутствии представителя правоохранительных органов вскрывать входную дверь, входить в помещение Собственника и производить работы с последующим закрытием, опломбированием помещения и составлением соответствующего акта.

3.2.18. В случае обнаружения вмешательства Собственником в инженерные системы МКД (врезка, перепланировка сети, перекрытие доступа к общим коммуникациям, в том числе стоякам, клапанам, запорной арматуре) производить приведение нарушенных систем в исходное состояние за счет Собственника - с выставлением счетов последнему за ущерб и производство работ, согласно утвержденной ТСЖ калькуляцией.

3.2.19. По решению правления ТСЖ, обеспечивать производство проектных и монтажных работ Исполнителями по внедрению энергосберегающих и иных передовых технологий.

3.2.20. В целях обеспечения бесперебойного обслуживания жилого фонда производить перераспределение средств, поступивших в качестве оплаты за содержание и ремонт МКД между статьями расходов сметы, утвержденной общим собранием собственников, исходя из фактического состояния МКД, поступления денежных средств. Производить аккумулирование денежных средств, поступивших в качестве оплаты за жилищно-коммунальные услуги с последующим их перечислением Исполнителям.

3.2.21. Осуществлять информирование собственников об организационно-технических и иных мероприятиях, путем размещения соответствующей информации на досках объявлений или входной подъездной двери и (или) иных доступных местах (в том числе на оборотной стороне счета на оплату), а также на официальном сайте ТСЖ: <http://stroiteley28.kvado.ru>.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. В соответствии с действующим законодательством РФ Собственник помещения несет бремя расходов на содержание данного помещения и общего имущества собственников помещений в МКД. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади занимаемого помещения (статьи 36,37,39 ЖК РФ)

 Винниченко С. В.

 Шурыгин В. А.

- 3.3.2. 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 МКД и придомовой территории.
- 3.3.3. Оплату за жилищно-коммунальные услуги вносить ежемесячно на основании счета на оплату. При внесении платы за жилищно-коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, начисляются пени. Размер пеней составляют 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. Показания индивидуальных приборов учета предоставлять РСО в порядке и сроках установленных данными организациями.
- 3.3.5. В пятидневный срок с момента заключения настоящего Договора предоставить в ТСЖ полные контактные данные Собственника или его представителей (номера рабочих и мобильных телефонов) в целях оперативной связи в случае возникновения аварийной в помещении Собственника при его отсутствии, а также сообщать за месяц о любых изменениях, касающихся исполнения настоящего Договора ТСЖ.
- 3.3.6. Не производить каких-либо работ, которые могут прямо или косвенно причинить ущерб общедомовому имуществу. В случае причинения ущерба общедомовому имуществу, оплатить стоимость восстановительных работ, согласовав их с ТСЖ. Если в результате этого был нанесен материальный ущерб другому Собственнику, возместить его стоимость в договорном или судебном порядке.
- 3.3.7. Соблюдать иные Положения, утвержденные общим собранием собственников и (или) Правлением ТСЖ.
- 3.3.8. Регулярно знакомиться с информацией, размещаемой ТСЖ в соответствии с пунктом 3.2.21.
- 3.3.9. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.
- 3.3.10. Использовать принадлежащие ему помещения в соответствии с их назначением, содержать их в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии и осуществлять их капитальный и текущий ремонт за свой счет.
- 3.3.11. Уведомлять ТСЖ об отчуждении принадлежащего ему помещения. При продаже принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, сведения о ТСЖ и своих обязательствах перед ним.
- 3.3.12. Информировать Товарищество о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- 3.3.13. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с нормативами.
- 3.3.14. Своевременно предоставлять ежемесячные показания индивидуальных приборов учета.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

- 3.4.1. Пользоваться общим имуществом МКД, получать жилищно-коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории города Ковров норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметры качества и надежности.
- 3.4.2. Производить реконструкцию самого помещения и подобных помещений, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном ТСЖ законодательными актами порядке.
- 3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные решениями общих собраний собственников помещений в МКД, действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.4.5. Контролировать выполнение ТСЖ его обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

  
Винниченко С. В.

  
Шурыгин В. А.

3.4.6. В любой момент стать членом Товарищества.

#### 4. Размер и порядок внесения оплаты

4.1. Оплата Собственником по настоящему Договору определяется на основании тарифов, утвержденных общим собранием собственников помещений МКД.

4.1.1. Ежемесячные платежи Собственника на содержание МКД включают в себя:

- 1) плату за санитарное содержание общего имущества и придомовой территории МКД, в том числе сбор и вывоз ТБО;
- 2) плату на содержание и текущий ремонт, включающую содержание и ремонт общего имущества МКД и работы по управлению МКД, в том числе: ОДН на электроэнергию, ОДН на воду и водоотведение;
- 3) капитальный ремонт общего имущества МКД;

4.2. Размер платы рассчитывается исходя из утвержденных один раз в год общим собранием собственников помещений тарифов по видам услуг.

4.3. Плата по настоящему Договору вносится Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых ТСЖ. В платежных документах на оплату за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги указываются:

- а) почтовый адрес помещения, сведения о собственнике помещения, а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения;
- б) наименование ТСЖ, банковские реквизиты, адрес, номера телефонов;
- в) указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых коммунальных услуг, значения тарифов на коммунальные услуги, единицы измерения объемов коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод;
- г) сведения о размере задолженности перед ТСЖ за предыдущие периоды без ее расшифровки;

4.4. Суммы начисленные в соответствии с положениями настоящего Договора пени, указываются в том же, либо отдельном платежном документе. Утеря платежного документа (квитанции об оплате) не является основанием для отказа от уплаты пени.

4.5. Собственник вносит плату по настоящему Договору на указанный в платежном документе расчетный счет самостоятельно.

4.6. Неполучение платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а производится на основании последнего выставленного счета.

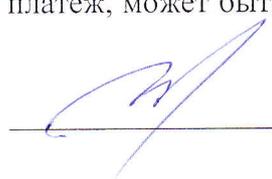
4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги ТСЖ применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.8. В силу п.14 ст. 155 ЖК РФ собственники жилых помещений, которые несвоевременно и (или) не полностью внесли плату за жилищно-коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пеню. Обязанность по уплате жилищно-коммунальных услуг считается исполненной от даты зачисления платежа на расчетный счет ТСЖ. С 31-го по 90-ый день размер пени остается таким же, как и был до этого – 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки. С 91-го дня пеня увеличивается до 1/130 ставки рефинансирования.

4.9. Счет на оплату (квитанции об оплате) за техническое обслуживание, коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества МКД предоставляется Собственнику по адресу г. Ковров, ул. Строителей, д. 28, подъезд 4, офис ТСЖ, а так же посредством сети Интернет в личном кабинете.

4.9.1. Собственник вносит плату на расчетный счет ТСЖ в течение 5 (пяти) банковских дней со дня получения счета на оплату, но не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг считается исполненной от даты зачисления платежа на указанный в счете на оплату расчетный счет ТСЖ. Если платежи (обязательные взносы на капитальный ремонт) на специальный счет по капитальному ремонту будут ошибочно оплачены на текущий расчетный счет ТСЖ, платеж, может быть, зачислен в счет оплаты за капитальный ремонт по письму от Собственника.

  
Винниченко С. В.

  
Шурыгин В. А.

Если платежи на содержание и текущий ремонт ошибочно будут перечислены на специальный счет по капитальному ремонту, то обязанность Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг будет считаться неисполненной, по оплате обязательных взносов на капитальный ремонт будет числиться переплата на текущий месяц.

4.9.2. Собственник помещений в МКД обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт по установленному законодательством тарифу пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество МКД до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Обязанность по внесению взносов на капитальный ремонт считается исполненной от даты зачисления платежа на специальный счет ТСЖ.

4.9.3. Собственник помещений в МКД, несвоевременно и (или) не полностью уплативший взносы на капитальный ремонт, обязан уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты включительно. Оплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

4.9.4. Обязанность по оплате расхода (взносов) на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в указанном доме с момента возникновения права собственности в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД.

4.10. Неиспользование собственником помещений дома принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

4.11. При снижении уровня качества оказываемых жилищно-коммунальных услуг размер платежей может быть пересчитан на основании письменного заявления Собственника в правление ТСЖ.

4.12. При пересчете суммы оплаты услуг не подлежат возврату, а зачисляются в счет оплаты будущих платежей.

4.13. ТСЖ освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием непреодолимой силы (форс-мажор), либо несвоевременного выполнения Собственником своих договорных обязанностей по внесению установленных платежей.

## 5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

5.2. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба или убытков, не являющиеся следствием неправильных действий ТСЖ или его сотрудников.

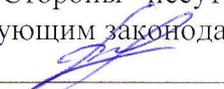
5.3. Собственник возмещает ущерб, причиненный по его вине общему имуществу в соответствии с действующим законодательством.

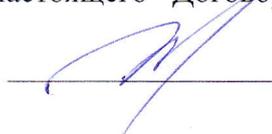
5.3. Собственник, не обеспечивший доступ представителя ТСЖ или обслуживающей организации в помещение Собственника для проведения профилактического осмотра и необходимых ремонтных работ, предусмотренных настоящим договором, несет материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этих действий.

5.4. Факт не проживания, пользования помещениями не освобождает Собственника от выполнения обязанностей по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

5.5. Собственник жилого (нежилого) помещения, принадлежащего ему на праве общей совместной собственности, несут перед ТСЖ солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, при общей долевой собственности пропорционально своим долям.

5.6. Стороны несут ответственность по существу настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

  
Винниченко С. В.

  
Шурыгин В. А.

## 6. Изменение Договора и разрешение споров

6.1. Настоящий Договор, может быть, изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.

## 7. Условия изменения и прекращения договора

7.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению внести изменения в настоящий Договор. Все изменения и дополнения настоящего Договора оформляются дополнительным письменным соглашением сторон.

7.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

7.3. Договор, может быть, расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений МКД в случае несоблюдения Председателем ТСЖ своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц;

- в одностороннем порядке по инициативе Председателя ТСЖ, с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца, либо, если МКД в силу обстоятельств, за которые ТСЖ не отвечает, окажется в состоянии, непригодны для использования по назначению;

- в случае ликвидации ТСЖ, если не определен его правопреемник.

7.4. После расторжения настоящего Договора учетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников.

7.5. Инициатор расторжения Договора обязан в письменной форме за 2 месяца уведомить другую сторону о расторжении договора.

## 8. Организация общего собрания

8.1. Решение о созыве общего собрания собственников помещений в МКД принимается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

8.2. Собственники помещений МКД предупреждаются о проведении очередного общего собрания на досках объявлений или входной подъездной двери и (или) иных доступных местах (в том числе на оборотной стороне счета на оплату).

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе собственников помещений, владеющих доле более 10% общей стоимости МКД. Собственники помещений, в данном случае, предупреждаются о проведении общего собрания в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ. Расходы по организации внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

8.4. В случае необходимости оперативного принятия решений Правлением ТСЖ (по вопросам, относящихся к компетенции общего собрания) допускается рассмотрение вопроса Правление или Председателем ТСЖ, с последующим утверждением решения на ближайшем общем собрании собственников помещений в МКД.

## 9. Срок действия Договора.

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

9.2. Договор заключен сроком на 3 года.

9.3. Договор, может быть, расторгнут в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Договора.

9.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на 11 (Одиннадцати) листах Приложением №2 «Банковские реквизиты для оплаты жилищно-коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт», имеет одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру в ТСЖ и у Собственника.

  
Винниченко С. В.

  
Шурыгин В. А.

**10. Реквизиты и подписи Сторон.**

**ТСЖ «СТРОИТЕЛЕЙ 28»**  
ИНН 3305712872 КПП 330501001  
ОГРН1113332006633  
Адрес: Владимирская область  
г. Ковров, ул. Строителей, д. 28, 125  
Stroiteley28@inbox.ru

**ИП Шурыгин Валерий Анатольевич**  
ИНН 3305057656  
ОГРН  
Адрес: Владимирская область  
г.Ковров, ул.Строителей, 28,магазин  
Банковские реквизиты  
р/с 40802810910000001112

Председатель ТСЖ «СТРОИТЕЛЕЙ 28»



Винниченко С. В.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' and 'S'.

ИП Шурыгин В.А.