ДОГОВОР №_____

г. Краснодар « ____ » _____ 20___ г.

Товарищество собственников жилья «Вымпел 33 » в лице Управляющего Климова Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с одной стороны, и собственник квартиры №_____ в лице

_____

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о ниже следующем.

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ.

1.1. Объект - многоквартирный жилой дом № 33/4 по ул. им. 40-летия Победы, г. Краснодара.
1.2. Помещение Собственника (далее - помещение)
кв. № ___ , расположенная (ное) на __ этаже в Объекте, площадь_____кв. м.
свидетельство о праве собственности:_____

1.3. Коммунальные услуги – отопление, холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.
1.4. Общее имущество - общее имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений в Объекте.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1.По настоящему договору ТСЖ предоставляет Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества, а также услуги по вывозу твердых бытовых отходов, услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта, иные услуги, предусмотренные настоящим договором, а Собственник обязуется оплатить полученные по настоящему договору услуги, а также вносить иные платежи и взносы, необходимые в целях эксплуатации Объекта, в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства.
2.2. Собственник несет расходы по настоящему договору в следующих размерах:
2.2.1. за коммунальные услуги - по тарифам, установленным в соответствии с законодательством РФ для граждан, в размере, определяемом в соответствии с нормами действующего законодательства;
2.2.2. за услуги по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Объекта - в размере, установленном ТСЖ на основании принятой сметы расходов и доходов (финансового плана) на год в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Объекте;
2.3. размер иных платежей и взносов определяется в соответствие с нормами действующего законодательства.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Обязанности ТСЖ.
3.1.1.Бесперебойно предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в объемах, необходимых Владельцу.
3.1.2. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику.
3.1.3. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Объекте в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и другими нормами в сфере эксплуатации жилого фонда,
3.1.4. Своевременно уведомлять Собственника о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Объекта.
3.1.5. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным ТСЖ договорам.
3.1.6. Самостоятельно, или с привлечением третьих лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам, и иное общее имущество в Объекте.
3.1.7. Самостоятельно, или с привлечением третьих лиц устранять аварии в Объекте, принимать и выполнять заявки Собственника, в сроки, установленные законодательством РФ, и настоящим договором.
3.1.8. Производить в порядке и в случаях, предусмотренном нормами действующего законодательства, уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или с перерывами), превышающими допустимую продолжительность.

3.1.9. Вести учет заявлений от Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;
3.1.10. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

3.1.11. Информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Объекта (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;
3.1.12. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри его помещения, в котором указываются:
- предполагаемые дата и время проведения работ;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не
позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, который будет проводиться;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;
3.1.13. Производить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);
3.1.14. Уведомлять Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги, оказываемые по настоящему договору, путем размещения на досках объявлений, расположенных в подъездах Объекта, и ином доступном для всех собственников и владельцев месте.
3.1.15. Осуществлять начисление платежей по настоящему договору, выдачу Собственнику платежных документов в срок до 01 числа месяца, следующего за расчетным.
3.1.17. Обеспечивать выполнение всеми собственниками и владельцами помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Объекте в соответствие с их долями в праве общей собственности на данное имущество.
3.1.18. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников и владельцев помещений в Объекте при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
3.1.19. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
3.1.20. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.2. Права ТСЖ.
3.2.1. Для выполнения своих обязательств по настоящему договору привлекать третьих лиц путем заключения различных видов договоров.
3.2.2.Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных
федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней), требовать внесения иных платежей, установленных настоящим договором.
3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей ТСЖ/организации, обслуживающей общее имущество (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности, предусмотренной нормами действующего законодательства, допускать в занимаемое им помещение работников и представителей ТСЖ/организации, обслуживающей общее имущество, в том числе работников аварийных служб (в случаях согласования с Собственником доступа в заранее согласованное с ТСЖ / организацией, обслуживающей общее имущество, время в занимаемое помещение работников и представителей последнего (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей ТСЖ/организации, обслуживающей общее имущество (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время);
3.2.5. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;
3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке и на основаниях, установленных нормами действующего законодательства подачу Собственнику горячей воды, электрической энергии, в том числе ввиду неоплаты потребленных коммунальных услуг;
3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации,

иными федеральными законами и другими нормативно-правовыми актами РФ.

3.3. Обязанности Собственника.

3.3.1. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению;

3.3.2. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них в аварийно-спасательную службу;

3.3.3. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Собственнику, использовать коллективные (обще-домовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

3.3.4. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в помещении;

3.3.5. Допускать в заранее согласованное с ТСЖ (организацией, обслуживающей общее имущество,) время в занимаемое помещение их работников и представителей (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей ТСЖ (организации, обслуживающей общее имущество), в том числе работников аварийных служб, для ликвидации аварий - в любое время;

3.3.6. В заранее согласованное с ТСЖ (организацией, обслуживающей общее имущество время) время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

3.3.7. Информировать ТСЖ об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений;

3.3.8. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

3.3.9. Своевременно вносить платежи и взносы, установленные ТСЖ для каждого Собственника помещения в Объекте в соответствие с его долей в праве общей собственности на общее имущество, в порядке, определенном в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.3.10. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, расположенного внутри санитарного и иного оборудования, являющегося частной собственностью Собственника.

3.3.11. Работы, связанные с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического электрического или иного оборудования в помещении Собственника производить в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства.

3.3.12. Производить перепланировку помещения в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

3.3.13 В случае изменения у Владельца сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, сообщить о них ТСЖ в течение 5-ти дней с момента таких изменений.

3.3.14. Не складировать крупногабаритный мусор внутри контейнеров ТСЖ и на специально оборудованной контейнерной площадке, а вывозить его самостоятельно.

3.3.15. Без согласования технической службы ТСЖ (организации, обслуживающей общее имущество) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру.

3.3.16. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, имеющие установленные соответствующими нормативными актами технические паспорта и сертификаты.

3.3.17. При длительном (свыше 5 дней) отсутствии Собственника и членов его семьи в помещении (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование третьим лицам, длительный отъезд и др.) Собственник уведомляет об этом ТСЖ до своего отсутствия с указанием своих контактных телефонов и/или адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.) При этом несение расходов по настоящему договору возлагается на Собственника, а не на Арендатора, или иного пользователя помещением.

3.3.18. Ежемесячно, в период с 23 по 25 число каждого месяца сдавать в ТСЖ показания приборов учета коммунальных услуг, либо включать показания приборов учета в платежный документ ТСЖ.

3.3.19. Использовать принадлежащее ему помещение только по назначению для проживания граждан.

3.3.20. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, другими нормативно-правовыми актами РФ.

3.4. Собственнику запрещается:

3.4.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

3.4.2. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения ТСЖ (организации, обслуживающей общее имущество);

3.4.3. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным, системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Объект либо в технический паспорт

помещения;
3.4.4. самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
3.4.5. самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.5. Права Собственника.
3.5.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.
3.5.2. Получать от ТСЖ сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
3.5.3. Получать от ТСЖ акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.
3.5.4. Получать от ТСЖ информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.
3.5.5. Требовать уплаты ТСЖ неустоек (штрафов, пеней) при непредставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами.
3.5.6. Требовать возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3.5.7. Требовать предъявления уполномоченным представителем ТСЖ (организации, обслуживающей общее имущество) документов, подтверждающих их служебные полномочия.
3.5.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Владелец обязан ежемесячно получать в ТСЖ платежный документ для внесения платежей по настоящему договору.
4.2. Оплата по настоящему договору производиться в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов ТСЖ.
4.3. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются и изменяются согласно нормам действующего законодательства и обязательны для сторон в случае их изменения без внесения дополнений в настоящий договор. Стоимость услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту ежегодно определяется ТСЖ в порядке, определенном нормами действующего законодательства. При этом, в стоимость услуг, оказываемых по настоящему договору, входят также расходы ТСЖ в размере обязательных налоговых платежей, связанных с деятельностью по управлению и эксплуатации Объекта, оказании коммунальных услуг.
4.4. При невыполнении Собственником своих обязательств по оплате коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию и ремонту, предусмотренных настоящим договором, он уплачивает ТСЖ пеню в размере, установленном нормами Жилищного Кодекса РФ, что не освобождает Собственника от внесения соответствующих платежей. На момент заключения настоящего договора размер пени предусмотрен ст. 155 ЖК РФ и составляет одну трехсотую ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. В случае изменения установленного ст. 155 ЖК РФ размера пени, применяется размер пени, установленный соответствующей нормой действующего законодательства без переоформления настоящего договора.
4.5. При невыполнении Собственником своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором по участию в общих расходах, ТСЖ имеет право в судебном порядке потребовать принудительного возмещения расходов, предусмотренных настоящим договором, а также компенсации дополнительно понесенных судебных расходов (расходы на гос. пошлину, расходы на оплату услуг представителя и т.д.).

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. ТСЖ обязано по требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не-
предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных и иных услуг.
5.2. При желании Собственника ТСЖ вправе выполнять за отдельную плату работы и услуги, не являющиеся
предметом настоящего договора. Порядок выполнения таких работ устанавливается сторонами путем заключения отдельного договора, либо договором между Собственником и третьим лицом.
5.3. Споры по настоящему договору разрешаются сторонами в претензионном порядке, срок ответа на претензию - 10 дней, а при не урегулировании спора он передается на разрешение суда по месту нахождения Объекта.
5.4. ТСЖ не несет ответственности за содержание и ремонт принадлежащего Собственнику помещения, и находящегося в нем внутриквартирного оборудования.
5.5. Контактные телефоны Собственника, в том числе для связи в период временного отсутствия

Собственника в помещении.

5.6. Отношения сторон по предоставлению коммунальных услуг регламентируются также Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год. Договор считается пролонгированным, если договаривающиеся стороны не заявят об обратном за 1 месяц до истечения срока его действия.

6.2. Настоящий договор считается расторгнутым в случае продажи, дарения либо иного отчуждения, носящего постоянный характер, помещения Собственника без дополнительного письменного оформления соглашения о расторжении.

6.3- Настоящий договор оформлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.4. В момент подписания настоящего договора все предыдущие договоры сторон, касающиеся содержания и ремонта Объекта, принадлежащего Собственнику помещения, предоставления ему коммунальных услуг считаются утратившими свою юридическую силу.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ТСЖ «Вымпел 33», г. Краснодар,
350072, ул. им. 40-летия Победы, д.33/4
ИНН 2311153571 КПП 231101001
ОГРН 1132311000645
р/с 40703810700300000084
КБ «Кубань-кредит» ООО г. Краснодар
к/с 30101810200000000722
БИК 040349722

Управляющий ТСЖ С.А.Климов

Собственник
г. Краснодар, ул.им.40-летия Победы
д33/4 кв.№_____

паспорт серия_____, №_____

выдан:_____

_____

_____

тел.: _____

Подпись: (Ф.И.О.)