

г. Кузнецк

"27" 2015г.

Товарищество собственников жилья "Рубин", именуемое в дальнейшем «Товарищество» или «ТСЖ», в лице
Управляющего Степанова А. В., действующего на основании Доверенности, с одной стороны, и
Гукина Наталья Михайловна, именуем в дальнейшем "Собственник", вместе
именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г. Кузнецк, ул. Леваневского, дом № 2 Б, квартира № 75, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. ТСЖ - некоммерческая организация, образованная для выполнения функций по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые ТСЖ на договорной основе возложило обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по: вывозу твердых бытовых отходов (далее – ТБО), водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению, оказанию услуг по управлению многоквартирным жилым домом, оказании иных услуг (работ) по содержанию многоквартирного дома и придомовой территории в интересах Собственников помещений.

В отношениях с Исполнителями ТСЖ действует от своего имени, за счет Собственников помещений.

Переложение обязательств на Исполнителей и иных лиц не освобождает ТСЖ от ответственности по настоящему Договору.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, фасады, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное 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 и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание ТСЖ услуг собственнику по управлению общим имуществом многоквартирного дома, а также услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень оказываемых ТСЖ услуг и работ по управлению, содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Услуги ТСЖ, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

2.4. При исполнении настоящего договора стороны руководствуются федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, местной администрации, а также Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», иными нормативно-правовыми актами.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ТСЖ обязуется:

3.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством и астоящим Договором, а именно:

обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по одержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

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 многоквартирном доме или препятствующих этому;

представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

составлять и представлять для утверждения сметы доходов и расходов на соответствующий год, а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;

вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом, выдавать соответствующие документы Собственнику;

созывать и проводить Общие собрания членов ТСЖ;

доводить решения Общих собраний членов ТСЖ до Собственников.

3.1.2. Организовывать заключение с исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника, а также для поддержания многоквартирного дома, в которых находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Не позже чем за 15 (пятнадцать) дней до введения новых тарифов на жилищно-коммунальные услуги известить собственника методом размещения объявления на информационных досках в подъездах.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании членов ТСЖ, при необходимости, 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.

Информация о выполнении условий настоящего Договора может быть предоставлена путем размещения объявлений на досках объявлений и/или в подъездах многоквартирного дома.

3.2. ТСЖ вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Принимать от Собственника плату за коммунальные услуги, услуги по эксплуатации и управлению домом.

3.2.3. В случае не внесения Собственником платы в течение продолжительного периода времени в установленном законом порядке произвести отключение помещения от предоставления коммунальных услуг.

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

3.2.5. На основании решения Общего собрания собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, фасады, земельный участок многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

3.2.6. По согласованию с Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью ТСЖ.

3.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях на основании доверенности Собственника. Привлекать от имени Собственников Исполнителей, и представляя интересы Собственника заключать Договоры с Исполнителями.

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

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать квартиру и помещения общего пользования в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, 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. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома.

- 3.3.3 Ежемесячно вносить плату за услуги по эксплуатации, управлению многоквартирного дома, коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.3.4. В случае нарушения условий оплаты за услуги по эксплуатации, управлению многоквартирного дома и за коммунальные услуги, оплатить ТСЖ пени.
- 3.3.5. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения ТСЖ Собственник не имеет права:
- а) производить переоборудование инженерных сетей;
 - б) устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
 - в) нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- 3.3.6. Соблюдать утвержденные общим собранием членов ТСЖ и/или Правлением ТСЖ Правила производства ремонтных работ, работ по перепланировке и переоборудованию принадлежащих собственникам помещений и иные локальные нормативные акты.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Пензенской области норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащего ему помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в соответствии с условиями Договора и 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 ТСЖ 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 коммунальные услуги, эксплуатацию, текущий ремонт многоквартирного дома, услуги по управлению многоквартирного дома.

Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирного дома включает в себя:

- 1) плату за эксплуатацию и текущий ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирного дома, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

4.2. Размер платы за оказанные услуги, указанные в подпункте 2 пункта 4.1 настоящего договора, определяется постановлением органов власти и управления путем утверждения соответствующих тарифов на коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за оказанные услуги, указанные в подпункте 1 пункта 4.1 настоящего договора определяется на основании утвержденного общим собранием членов ТСЖ финансового плана на соответствующий финансовый год.

4.4. ТСЖ обязано информировать собственников об изменении размера платы не позднее, чем за 15 (пятнадцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет ТСЖ не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, ТСЖ вправе начислить Собственнику неустойку. Размер неустойки 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.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов.

4.8. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за управление, эксплуатацию и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. 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.

4.10. Приостановка или отмена со стороны Собственника платежей допускается после выставления последним обоснованной претензии в адрес ТСЖ.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

5.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться урегулировать путем

переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания в случае несоблюдения ТСЖ своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 (три) месяца;
- в случае ликвидации ТСЖ, если не определен его правопреемник.

6.2. В случае расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются выбранной общим собранием собственников управляющей компании или Собственнику, а в отсутствии таковых - нотариусу на хранение.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен бессрочно.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно в порядке, установленном в разделе 6 Договора.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на четырех страницах.

Реквизиты Сторон

ТСЖ «Рубин»	Собственник: <u>Тукмашов</u> <u>Марьян Исракович</u>
Местонахождение: 442537, г. Кузнецк, ул. Леваневского, д. 2 Б ОГРН 1155803000451 ИНН 5803026446 КПП 580301001 р/с 40703810800000000113 в ОАО банк «Кузнецкий» г. Пенза к/с 30101810200000000707 БИК 045655707	Паспорт: <u>56 03 149901</u> Серия, №, когда и кем выдан <u>18.07.2003г. ОВД г. Кузнецка</u> <u>Пензенской области</u> Документ о праве собственности <u>г. Кузнецк Тит. обл.</u> <u>ул. Леваневского 25 кв 75</u> (место регистрации) Контактный телефон: <u>7-42-65</u>
Управляющий <u>Степанов А. В.</u> / Степанов А. В./	<u>Тукмашов М. И.</u> (подпись) (ФИО)

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление которых производится за счет средств оплаты за содержание и ремонт помещений.

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного водоснабжения и водоотведения, в том числе:
 - а) регулировка трехходовых кранов;
 - б) смена прокладок в водопроводных кранах;
 - в) уплотнение сгонов;
 - г) устранение засоров;
 - д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - е) мелкий ремонт теплоизоляции;
 - ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - з) разборка, осмотр и очистка кранов, вентилей, задвижек.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
 - а) протирка и смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;
 - б) смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей;
 - в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции, дымоходах и газоходах.
10. Обеспечение эксплуатации кровли в соответствии с правилами эксплуатации такого вида кровли.
11. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.
13. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения.
14. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
15. Уборка общих помещений в многоквартирном доме и (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).
16. Удаление с крыш снега и наледи.
17. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
18. Замена, ремонт контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.
19. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
20. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
21. Поддержание элементов детской площадки в работоспособном состоянии.
22. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осеннее - зимний период:
 - а) замена разбитых стекол, окон и дверей помещений общего пользования;
 - б) утепление трубопроводов в подвальных помещениях;
 - в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - г) проверка исправности слуховых окон;
 - д) ремонт и укрепление входных дверей.
 - е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
 - ж) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 - и) утепление и прочистка каналов систем вентиляции;
23. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне — летний период:
 - а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;
 - б) ремонт отмосток.
 - в) снятие пружин на входных дверях в подъезды;
 - г) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

Санитарное содержание придомовых территорий:

1. уборка в зимний период:

- уборка и вывоз свежесвалившегося снега – по необходимости;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по необходимости ;
- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

2. уборка в теплый период:

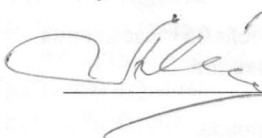
- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см. – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
- промывка урн – 1 раз в месяц;
- уборка газонов – 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – 2 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в неделю;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;

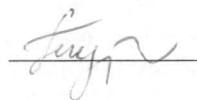
Санитарное содержание лестничных клеток:

- 1) влажное подметание лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю;
- 2) мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю;
- 3) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;
- 4) мытье окон в подъездах – 2 раза в год;
- 5) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
- 6) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

Управляющий ТСЖ «Рубин»

Собственник

 / Степанов А. В./

 / Фурманов