

ДОГОВОР

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.94

г. Москва

« ____ » _____ 20 ____ г.

Жилищно-строительный кооператив «Черемушкинский учитель», именуемый в дальнейшем «ЖСК», в лице Председателя Правления Андриюковой Марии Михайловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник жилого помещения № _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.
- 1.2. Стороны несут совместные расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.3. Собственник передает и поручает, а ЖСК принимает на себя полномочия по управлению и частичному распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Москва, ул. Профсоюзная, д.94, а именно:
 - 1.3.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных организаций, а также заключение с ними договоров от имени ЖСК на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на предоставление коммунальных услуг.
 - 1.3.2. Представление законных интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсосберегающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.
 - 1.3.3. Контроль и требование исполнения договорных обязательств по заключенным договорам, осуществление приемки работ и услуг по заключенным договорам, а также подписание актов выполненных работ и оказанных услуг.
 - 1.3.4. Начисление, сбор, перерасчет и перечисление обязательных платежей Собственника обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.
 - 1.3.5. Ежемесячное начисление платы за содержание, текущий и капитальный ремонт жилого помещения для Собственника на основании тарифных ставок и нормативов, утвержденных Постановлением Правительства Москвы, либо по тарифам утвержденным общим собранием собственников жилья.
 - 1.3.6. Ежемесячное начисление коммунальных платежей по фактическому потреблению ресурсов (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления), на основании полученных счетов - фактур соответствующей Ресурсоснабжающей организации и ежемесячных показаний индивидуальных приборов учета, своевременно предоставленных Собственником.
 - 1.3.7. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.
 - 1.3.8. Проверка технического состояния Общего имущества.
 - 1.3.9. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
 - 1.3.10. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.
 - 1.3.11. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных организаций.
 - 1.3.12. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

- 1.3.13. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
- 1.3.14. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.
- 1.3.15. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.
- 1.3.16. Проведение регистрации и страхования опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т.п.).
- 1.3.17. Совершение иных юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом. Выполнение других функций в соответствии с решениями членов ЖСК.
- 1.4. Содержание и текущий ремонт Общего имущества осуществляется ЖСК в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами, действующими на территории РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.

2. Права и обязанности сторон

2.1. ЖСК обязан:

- 2.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.1.3 настоящего Договора.
- 2.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.3 настоящего Договора.
- 2.1.3. Предоставлять Собственнику платежные документы путем доставки в почтовый ящик, если иной способ доставки не определен Сторонами;
- 2.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях членов ЖСК.
- 2.1.5. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений по платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Учет и распределение поступающих платежей производится в хронологическом порядке возникновения задолженности.
- 2.1.6. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками и потребителями жилищно-коммунальных услуг при недопоставках и неоплатах услуг.

2.2. ЖСК вправе:

- 2.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно или путем привлечения третьих лиц.
- 2.2.2. Информировать контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 2.2.3. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.1.3, настоящего договора.
- 2.2.4. Определять смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, а также иные расходы, связанные с исполнением данного поручения.
- 2.2.5. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 2.2.6. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг, до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете, и при составлении сметы расходов на следующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям.
- 2.2.7. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

2.2.8. Принимать все меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт Помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе определенные общим собранием членов ЖСК, а также ущерб, нанесенного неуплатой. Учет и распределение поступающих платежей производится в хронологическом порядке возникновения задолженности.

2.2.9. Предъявлять Собственнику неустойку за несвоевременную оплату за Помещение, коммунальные и прочие услуги, в том числе определенные общим собранием членов ЖСК, в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы задолженности.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Передать ЖСК полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные пп.1.3, 1.4 настоящего Договора.

2.3.2. Своевременно оплачивать взносы, налоги и обязательные платежи: плату за жилое помещение и коммунальные услуги (до 10 числа следующего месяца). Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

2.3.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

2.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

2.3.6. За свой счет устранять нанесенный ущерб имуществу других собственников помещений в доме, а также лицами, проживающими в помещении Собственника.

2.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе соблюдать чистоту, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не курить и не распивать спиртные напитки на лестничных клетках.

2.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, а также не производить загромождение приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов и т.п.

2.3.9. Не производить переоборудование, перепланировку жилых и нежилых помещений без получения соответствующего разрешения.

2.3.10. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в ЖСК или в соответствующую аварийную службу по номерам телефонов указанных на информационном стенде ЖСК.

2.3.11. Своевременно извещать ЖСК о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

2.3.12. Предоставлять в ЖСК информацию (контактные телефоны) о лицах, имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ, или отсутствия Собственника длительное время.

2.3.13. Допускать в помещение должностных лиц ЖСК, управляющей организации, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. Также члены Правления имеют право проверки Помещения по жалобе соседей.

2.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.15. В течении 7 (семи) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Правление копию свидетельства о регистрации права.

2.3.16. При отчуждении Помещения третьим лицам, передать информацию о них (Ф.И.О., контактные телефоны) в Правление в течение 3 (трех) календарных дней с момента совершения сделки.

2.3.17. Исполнять решения, принимаемые общим собранием членов ЖСК и Правлением ЖСК.

2.3.18. Знакомиться с информацией, вывешиваемой ЖСК в местах общего пользования (вход в подъезд, прилифтовая площадка).

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Владеть, пользоваться и самостоятельно распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения.

2.4.2. Требовать от ЖСК исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных пп. 1.3., 1.4 настоящего Договора.

2.4.3. Присутствовать на общем собрании членов ЖСК.

2.4.4. Получать информацию о деятельности ЖСК и заключенным им договорам.

2.4.5. Обжаловать в суд решение общего собрания членов ЖСК или решение правления ЖСК, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы.

2.4.6. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

2.4.7. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

3. Ответственность сторон

3.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

3.2. Собственник не отвечает по обязательствам ЖСК. ЖСК не отвечает по обязательствам Собственника, в том числе по оплате им обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

3.3. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, ЖСК несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4. Срок действия договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

4.2. Настоящий договор действует до момента изменения способа управления многоквартирным домом или до момента его расторжения Сторонами.

5. Изменение и досрочное расторжение договора

5.1. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

5.2. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения к договору и являются неотъемлемой его частью.

6. Разрешение споров

6.1. Споры между сторонами разрешаются путем переговоров или на общем собрании членов Кооператива

6.2. В случае не достижения согласия спор рассматривается в судебном порядке, установленном законодательством РФ.

7. Прочие положения

7.1. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

7.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по экземпляру для каждой из сторон и имеет одинаковую силу.

8. Подписи сторон

ЖСК «Черемушкинский учитель»

117485, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.94

Тел. 8 (499) 743-00-41

ИНН 7728125079 КПП 772801001

ОГРН 1037700191891

р./сч. 40703810838280100558

в ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

Председатель правления
ЖСК «Черемушкинский учитель»

_____ (Андрюкова М.М.)

«Собственник»

Адрес помещения собственности: г. Москва,

ул. Профсоюзная, д. 94, кв. _____

Паспорт: серия _____ № _____

выдан _____

дата выдачи « ____ » _____ 20__ г.

Свидетельство о регистрации права

собственности: серия _____ № _____

от « ____ » _____ г.

Контактный телефон: _____

Собственник:

_____ (_____)