

**Договор присоединения
о содержании и ремонте общего имущества
в многоквартирном доме**

г. Новосибирск

« ____ » _____ 201__ года

Товарищество собственников жилья «Лежена 17», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя Правления ТСЖ Катрук Оксаны Геннадьевны, действующего на основании Устава ТСЖ, протокола заседания Правления ТСЖ от 09.02.2014 года, с одной стороны, и

гражданин _____,
паспорт _____,
являющийся собственником жилого помещения - квартиры № _____, находящейся в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Новосибирск, ул. Адриена Лежена, дом 17, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», действующий на основании Свидетельства о регистрации права собственности № _____ от « ____ » _____ г., выданного _____,
с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Новосибирск, ул. Адриена Лежена, дом 17.

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с п. 2 ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. Настоящий Договор является договором присоединения в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Условия настоящего Договора утверждены Правлением ТСЖ (протокол от 22.09.2014 года) и являются одинаковыми для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Новосибирск, ул. Адриена Лежена, дом 17.

1.4. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение N 1 к настоящему Договору).

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Собственник поручает, а ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: город Новосибирск, ул. Адриена Лежена, дом 17, а Собственник вносит на расчетный счет ТСЖ плату за содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2. Плата за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и определяется как произведение общей площади помещений, принадлежащих собственнику на размер платы за 1 кв.метр такой площади в месяц.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых ТСЖ, приведен в Приложении N 2 к настоящему Договору.

2.4. Предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, осуществляется на основании договоров, заключаемых собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и в предмет настоящего договора не входит. Собственник производит расчеты с ресурсоснабжающими организациями самостоятельно.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Общие обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности ТСЖ:

3.2.1. Содержание общего имущества в состоянии, обеспечивающем:

3.2.1.1. Соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

3.2.1.2. Обеспечение безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества многоквартирного дома.

3.2.1.3. Доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом.

3.2.1.4. Соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

3.2.1.5. Постоянная готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.2. Обеспечение осмотра общего имущества, обеспечивающего своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

3.2.3. Обеспечение освещения помещений общего пользования.

3.2.4. Обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования.

3.2.5. Обеспечение производства уборки и санитарно-гигиенической очистки помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.2.6. Обеспечение осуществления сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов.

3.2.7. Осуществление содержания и ухода за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.2.8. Осуществление текущего ремонта, подготовки к сезонной эксплуатации и содержания общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.2.9. Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома и уведомление Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем размещения на информационных досках 1, 2, 3, 4, 5 подъездов многоквартирного дома.

3.2.10. Хранение документации, полученной от управлявшей ранее организации, внесение изменений в техническую документацию, отражающих изменение состояния многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.2.11. Информирование Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток, с момента получения такой информации от ресурсоснабжающих организаций путем размещения на информационных досках 1, 2, 3, 4, 5 подъездов многоквартирного дома.

3.2.12. Ежегодное утверждение на очередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома отчет об исполнении договора, представлять отчет Собственнику в срок не позднее 15 календарных дней с момента его утверждения общим собранием, путем размещения отчета на информационных досках 1, 2, 3, 4, 5 подъездов многоквартирного дома.

3.2.13. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать справки установленного образца, выписки из домовой книги в день обращения в часы приема сотрудников ТСЖ. Справки об отсутствии задолженности выдаются на основании представленных Собственником платежных документов. Сведения по финансовому лицевому счету Собственник получает самостоятельно на сайте <https://жкхнсо.рф> через систему «Личный кабинет».

3.2.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию в многоквартирный дом.

3.2.15. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством.

3.3. ТСЖ имеет право:

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

3.3.2. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

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

3.3.4. Для выполнения своих обязательств по настоящему Договору нанимать по трудовым или гражданско-правовым договорам работников, не являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.3.5. Требовать внесения платы от Собственника помещения.

3.3.6. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении ТСЖ уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет ТСЖ, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся ТСЖ в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.3.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления.

3.4. Собственник обязуется:

3.4.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять ТСЖ документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.4.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать ТСЖ свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

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

3.4.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории. Содержать в надлежащем санитарном состоянии помещения и лоджии, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сброса в канализацию мусора и отходов.

3.4.5. Предоставить право ТСЖ представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора, не нарушающее имущественных интересов Собственника, во всех организациях.

3.4.6. Выполнять предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с ТСЖ;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в жилом помещении и общих помещениях многоквартирного дома работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

к) информировать ТСЖ о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

3.4.7. Предоставлять ТСЖ в течение 5 (Пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы ТСЖ за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

3.4.8. Обеспечивать доступ представителей ТСЖ в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с ТСЖ время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4.9. Своевременно предоставлять ТСЖ сведения о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права и представить ТСЖ копию договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора/нанимателя.

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

3.4.10. Своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Требовать в установленном порядке от ТСЖ перерасчета платежей за услуги по настоящему Договору в

связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг), установленным в Приложении N 2 к настоящему Договору.

3.5.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Финансовые условия и порядок расчетов

4.1. Плата за жилое помещение вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных ТСЖ не позднее третьего числа месяца. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

Неиспользование Собственником жилого помещения не является основанием для невнесения платы по настоящему договору.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, соразмерно доле принадлежащего Собственнику помещения.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт дома утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на основе сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Указанный размер платежей должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится Собственником на расчетный счет Товарищества собственников жилья через систему «ГОРОД» или интернет.

5. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить ТСЖ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. При выявлении ТСЖ факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги (разница показаний между общедомовыми и индивидуальными приборами учета) ТСЖ вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба, который рассчитывается пропорционально по нормативам на количество проживающих в жилом помещении лиц.

5.4. ТСЖ несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому, в результате его действий или бездействия.

5.5. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

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

5.7. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, а именно: пожар, наводнение, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

5.8. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 6 (Шести) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.9. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, разрешаются путем переговоров.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

7.2. Настоящий Договор заключен на срок 5 (Пять) лет.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.5. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

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

8. Заключительные положения

8.1. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

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

8.3. ТСЖ не имеет права передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам без письменного согласия на то Собственника или решения общего собрания собственников. ТСЖ вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам, которые должны быть заблаговременно одобрены общим собранием собственников. Вся ответственность по Договору с третьими лицами лежит на ТСЖ.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.5. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Товарищество собственников жилья «Лежена 17»

630089, Новосибирск, ул. Адриена Лежена, дом 17

ИНН 5401378310 КПП 540101001

ОГРН 1145476043220

Сибирский банк Сбербанка России г. Новосибирск

р/с: 40703810544050099842

БИК 045004641

к/с: 30101810500000000641

телефон: 380-70-39

Председатель правления ТСЖ «Лежена 17»

_____/Катрук О.Г./

М.П.

Собственник

Приложение № 1. Акт технического состояния многоквартирного дома.

Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых ТСЖ.

к Договору присоединения о
содержании и ремонте общего
имущества в многоквартирном доме

от «___» _____ 20__ года

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Работы и услуги по управлению многоквартирным домом

Организация текущей эксплуатации, текущего и капитального ремонта

Организация работы со специализированными организациями (предоставляющими коммунальные услуги, иные услуги, выполняющими работы), в том числе заключение договоров и осуществление контроля за их исполнением

Организация работы с собственниками и нанимателями.

Организация оплаты коммунальных услуг и работ Товарищества собственников жилья по системе «Город».

Представление общих интересов собственников во взаимоотношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления

Организация регистрационного учета граждан, проживающих в обслуживаемом многоквартирном доме

Работы по содержанию помещений общего пользования

Подметание полов во всех помещениях общего пользования и влажная уборка

Подметание полов кабины лифта и влажная уборка

Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования

Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования

Уборка чердачного и подвального помещений

Обеспечение освещения помещений общего пользования (замена лампочек и т.п.)

Обеспечение отопления помещений общего пользования

Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

Полив тротуаров в летний период при температуре воздуха более 20° С

Уборка мусора с газона, очистка урн

Уборка мусора на контейнерной площадке

Полив газонов

Стрижка газонов

Подрезка деревьев и кустов

Очистка от снега придомовой территории (тротуары и проезжая часть)

Ликвидация наледи

Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек

Покраска малых архитектурных форм

Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

Консервация и расконсервирование поливочной системы

Консервация и расконсервирование системы центрального отопления

Регулировка, промывка, опрессовка и испытание системы отопления

Вывоз твердых бытовых отходов

Вывоз твердых бытовых отходов

Вывоз крупногабаритного мусора

Покраска контейнеров для мусора

Прочие услуги:

Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, электротехнических устройств

Аварийное обслуживание

Дератизация и дезинсекция подвальных помещений

Техническое обслуживание лифтов

Диспетчерское обслуживание лифтов

Поверка и ремонт общедомовых приборов учета