

ДОГОВОР № _____

о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме

г. Москва

« _____ » _____ 20__ г.

Жилищно-строительный кооператив «Онежский», именуемое в дальнейшем (ЖСК «Онежский»), в лице Председателя Правления Аваевой О.Б., действующей на основании Устава, с одной стороны и собственником помещения (жилого, нежилого подчеркнуть) № _____, проживающий по адресу: _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», 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 поручает ЖСК «Онежский» совершать от его имени и за его счет совершать следующие юридические действия:
- представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
 - заключать договора на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на предоставление коммунальных услуг;
 - осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;
 - осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям (если иной порядок не установлен решением общего собрания членов Товарищества или правлением);
 - проводить регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т.п.).
- 1.4. Собственник передает ЖСК «Онежский» права по управлению, совместному владению и частичному распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме (предоставление части общего имущества в пользование или в аренду третьим лицам), а ЖСК «Онежский» принимает на себя данные права.
- 1.5. ЖСК «Онежский» в настоящем договоре представляет интересы всех Собственников (и членов ЖСК «Онежский») многоквартирного дома.
- 1.6. Размер платежей Собственника за услуги управляющей компании не может превышать размера членских взносов членов ЖСК «Онежский».
- 1.7. Настоящий договор является публичным смешанного вида и подлежит исполнению всеми собственниками многоквартирного дома, не зависимо от членства в ЖСК.

2. Права и обязанности сторон

2.1. ЖСК «Онежский» вправе:

- 2.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договора об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах Собственника;
- 2.1.2. 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;
- 2.1.3. определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов Собственника;
- 2.1.4. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год ЖСК «Онежский» размеры платежей и взносов для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2.1.5. осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.6. выполнять работы для Собственника и предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности;
- 2.1.7. устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.);
- 2.1.8. составлять перечень общего имущества;
- 2.1.9. приобретать средства пожаротушения за счет членских взносов и взносов Собственника;
- 2.1.10. оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. ЖСК «Онежский» вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям;

2.1.11. в случае неисполнения Собственником своих обязанностей по участию в общих расходах ЖСК «Онежский» в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

2.2. ЖСК «Онежский» обязано:

2.2.1. исполнять поручения Собственника в рамках настоящего договора;

2.2.2. представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

2.2.3. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах Собственника договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

2.2.4. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственника по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

2.2.5. в случае заключения от имени и за счет Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

2.2.6. осуществлять контроль за правильностью начисления Собственнику управляющей организацией размеров обязательных платежей;

2.2.7. осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

2.2.8. устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

2.2.9. устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;

2.2.10. информировать Собственника об исполнении обязательств;

2.2.11. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для его проживания в помещении, а так же персональных данных;

2.2.12. выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий.

2.3. Собственник вправе:

2.3.1. самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

2.3.2. присутствовать на общем собрании членов ЖСК «Онежский»;

2.3.3. получать информацию о деятельности ЖСК «Онежский» и заключенным им договорам;

2.3.4. обжаловать в суд решение общего собрания членов ЖСК «Онежский» или решение правления ЖСК «Онежский», которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы, затрагивающие его права как Собственника помещений;

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

2.3.6. осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

2.4. Собственник обязан:

2.4.1 бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

2.4.2. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества;

2.4.3. использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

2.4.4. выполнять требования настоящего договора, решения общего собрания членов ЖСК «Онежский», Правления ЖСК «Онежский» и Председателя Правления ЖСК «Онежский», в рамках затрагивающих его права как Собственника помещений;

2.4.5. не нарушать права других собственников;

2.4.6. нести бремя совместного содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2.4.7. своевременно оплачивать услуги ЖСК как управляющей компании и обязательные платежи: плату за жилое помещение и коммунальные услуги (до 10 числа текущего месяца за прошедший месяц);

2.4.8. своевременно извещать ЖСК «Онежский» или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

2.4.9. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося в нутрии него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

2.4.10. допускать в помещение должностных лиц ЖСК «Онежский», управляющей организации (управляющего), 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;

- 2.4.11. участвовать в мероприятиях, проводимых ЖСК «Онежский»;
- 2.4.12. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- 2.4.13. предоставлять ЖСК «Онежский» или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;
- 2.4.14. за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении Собственника;
- 2.4.15. предоставлять ЖСК «Онежский» сведения об обременении принадлежащего ему помещения;
- 2.4.16. знакомиться с информацией, вывешиваемой ЖСК «Онежский» в конторе Правления и на сайте ЖСК;
- 2.4.17. при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в ОДС, ЖСК «Онежский» или в соответствующую аварийную службу;
- 2.4.18. соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождение приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов и т.п.);
- 2.4.19 не производить переоборудование, перепланировку жилых и нежилых помещений без получения соответствующего разрешения.

3. Ответственность сторон

3.1. ЖСК «Онежский» несет ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2. Собственник не отвечает по обязательствам ЖСК «Онежский». ЖСК «Онежский» 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.

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.

5. Изменение и досрочное расторжение договора

- 5.1. Договор, может быть, досрочно расторгнут только по соглашению сторон.
- 5.2. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме. Новый Собственник помещения автоматически принимает на себя обязательства по договору.
- 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 ЖСК «Онежский», а также в судебном порядке.

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

7. Стороны

Жилищно-строительный кооператив
«Онежский»

Адрес: _____
ИНН _____, КПП _____,

р/с _____,
к/с _____,
БИК _____,
Банк _____

«Собственник»

_____ Ф.И.О. собственника
Адрес регистрации: _____,

Адрес проживания: _____,

паспорт серии _____ № _____ выдан

«_____» _____ 20____ г.,
код подразделения _____ - _____.

От ЖСК «Онежский» _____
МП

«Собственник» _____