

**Договор**  
**о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником**  
**помещения в многоквартирном доме, не являющимся членом товарищества собственников**  
**недвижимости**

г. Москва

«   » \_\_\_\_\_ 2024г.

Товарищество собственников недвижимости «Корона Севера» (ИНН 7743277076), именуемое в дальнейшем "ТСН", в лице Председателя Правления ТСН Лобова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Собственник квартиры № \_\_\_\_\_, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Дыбенко, д.38, корп.1, именуемый(ое) в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", руководствуясь пунктом 2 статьи 138 и пунктом 6 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору ТСН оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Дыбенко, д.38, корп.1, а Собственник вносит на расчетный счет ТСН плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.2. Плата за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1. ТСН обязано:**

2.1.1. содержать общее имущество в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

2.1.2. производить осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

2.1.3. поддерживать освещение помещений общего пользования;

2.1.4. поддерживать обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования;

2.1.5. производить уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

2.1.6. соблюдать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;

\_\_\_\_\_/Собственник/

\_\_\_\_\_/Лобов С.А./

2.1.7. осуществлять содержание и уход 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;

2.1.8. осуществлять текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание 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.

## **2.2. ТСН вправе:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, не выходя за рамки действующего законодательства.

2.2.2. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям настоящего договора, а также в случаях, установленных законом или договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней). Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.3. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.4. Требовать от Собственника помещения предоставления документов на помещение, необходимых для ведения корректных начислений и выполнении своих обязательств по договору управления, в частности: правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на помещение.

## **2.3. ТСН уполномочено:**

2.3.1. Представлять в отношениях с третьими лицами интересы Собственника помещения по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом.

2.3.2. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

2.3.3. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, заключать от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых помещений, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию, договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявление искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменение основания или предмета иска, подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебного акта, предъявление исполнительного документа к взысканию, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством.

## **2.4. Собственник нежилого помещения обязан:**

2.4.1. Выполнять требования настоящего договора, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

2.4.3. Соблюдать следующие требования:

а) соблюдать правила пользования помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами;

б) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

\_\_\_\_\_/Собственник/

\_\_\_\_\_/Лобов С.А./

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

г) не осуществлять монтаж и демонтаж приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без уведомления об этом ТСН;

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению. Использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, например, в качестве горячей воды, запрещается;

е) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

ж) соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих Собственнику помещениях, так и в помещениях общего пользования;

з) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

и) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;

к) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

л) при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим собственникам, согласовывать с ТСН сроки и порядок проведения таких работ до начала их проведения.

#### **2.4.4. Предоставлять ТСН сведения:**

а) о смене собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная);

б) о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий, дате окончания работ;

в) предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение.

2.4.5. Предоставлять ТСН сведения о показаниях приборов учета за прошедший месяц не позднее 25-го числа прошедшего месяца.

2.4.6. Обеспечивать доступ представителей ТСН, либо обслуживающей организации в принадлежащее помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между ТСН и Собственником время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.4.7. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам ТСН для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

2.4.8. Сообщать ТСН о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме незамедлительно.

2.4.9. Возместить затраты по устранению ущерба ТСН в случае, если по вине Собственника помещения был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и ТСН выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба.

#### **2.5. Собственник помещения имеет право:**

2.5.1. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня.

2.5.2. Осуществлять контроль выполнения ТСН его обязательств.

2.5.3. Требовать от ТСН принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

2.5.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине ТСН.

