

**Договор управления
с собственником помещения, не вступившим в ТСН МЖД «Северный»**

г. Сергиев Посад

“___” _____ 20__ г.

Товарищество собственников недвижимости многоквартирного жилого дома «Северный», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя Правления

действующего на основании Устава, с одной стороны и собственник помещения (жилого, нежилого) № _____,

(ФИО гражданина, представителя юридического лица)

с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Товарищество по заданию Собственника за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем.

1.2. Собственник обязан ежемесячно оплачивать оказанные в п.1.1. работы и услуги в объеме и в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим договором. В случае заключения Товариществом договора с управляющей (обслуживающей) организацией, плата за оказанные по настоящему договору работы и услуги, вносится такой организации.

1.3. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию, Товарищество предоставляет в соответствии с законодательством.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Товарищество 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;

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 Товарищества 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 платежей Собственника;

2.1.10. оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Товарищество 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 актам вандализма, штрафным санкциям;

2.1.11. в случае неисполнения Собственником своих обязанностей по внесению платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

2.2. Товарищество обязано:

- 2.2.1. исполнять поручения Собственника;
- 2.2.2. 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;
- 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. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для его проживания в помещении;
- 2.2.11. 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 Товарищества;
- 2.3.3. получать информацию о деятельности Товарищества и заключенным им договорам;
- 2.3.4. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;
- 2.3.5. 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 Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;
- 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 взносы, налоги и обязательные платежи: плату за жилое помещение и коммунальные услуги (до 10 числа текущего месяца за прошедший месяц);
- 2.4.8. своевременно извещать Товарищество 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 Товарищества, 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 Товариществом;
- 2.4.12. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- 2.4.13. предоставлять Товариществу 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 Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;
- 2.4.16. знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования (вход в подъезд, прилифтовая площадка);
- 2.4.17. при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в ОДС, Товарищество 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. Товарищество несет ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 3.2. Собственник не отвечает по обязательствам Товарищества. Товарищество 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.
- 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, а также в судебном порядке.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из сторон.

Собственник:

Товарищество:

**ТСН МЖД «Северный»
Юридический адрес:**

**ИНН
КПП
ОГРН**

**Председатель правления
ТСН МЖД «Северный»**

_____/_____/_____/