

Утвержден решением Правления ТСН «Прибрежный»

Протоколом №3 от 30 декабря 2023 г.

## ДОГОВОР ОФЕРТЫ

на оказание услуг управления, содержания и ремонта общего имущества

|  |  |
| --- | --- |
| г. Алушта, пгт. Партенит | 30 декабря 2023 г. |

**Товарищество собственников недвижимости «Прибрежный»** в лице Председателя Правления Пивень Ивана Александровича, действующего на основании Устава (Протокол №1 от 8 апреля 2023г), именуемое в дальнейшем «Товарищество», с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

WhatsApp, Viber, Telegram (нужное подчеркнуть): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

являясь собственником одного или нескольких нежилых помещений, расположенных по адресу: Респ. Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Прибрежная, д. 7 (далее – Комплекс),

блок \_\_\_\_\_\_, ап. \_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер (при отсутствии номера апартамента) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

блок \_\_\_\_\_\_, ап. \_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер (при отсутствии номера апартамента) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

блок \_\_\_\_\_\_, ап. \_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер (при отсутствии номера апартамента) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

блок \_\_\_\_\_\_, ап. \_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер (при отсутствии номера апартамента) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Настоящий Договор заключен на основании решения Правления (Протокол 3 от 31.12.2023), в соответствии с решением общего собрания Собственников.
  2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Комплексе и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

## ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Комплексе, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику на возмездных основаниях в соответствии с «Правилами оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям нежилых помещений» (Приложение 1 к данному Договору), являющихся неотъемлемой частью Договора на оказание услуг управления, содержания и ремонта общего имущества.
  2. Товарищество за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Комплексе, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей деятельность.

## ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

* 1. Товарищество обязано:
     1. Осуществлять управление общим имуществом в Комплексе в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов.
     2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Комплексе. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Товарищество обязано устранить все выявленные недостатки за свой счет.
     3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений, в полном соответствии с п. 3 «Правилами оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям нежилых помещений».
     4. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному посредством направления на адрес электронной почты Собственника. По письменному распоряжению Собственника, Товарищество обязано принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.
     5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества Комплекса и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб посредством размещения на сайте Товарищества, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника об устранении аварий и поломок общего имущества в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
     6. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в случае поступления заявки по телефону.
     7. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке: в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Товарищество в течение 22 рабочих дней обязано рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Товарищество обязано указать причины отказа.
     8. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
     9. Предоставлять Собственнику, имеющуюся информацию и сведения, касающиеся управления Комплекса, содержания и ремонта общего имущества посредством размещения в сети Интернет на официальном сайте Товарищества по адресу: part7.ru.
     10. Не менее чем за 5 дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
     11. По требованию Собственника в течение 3 рабочих дней производить либо организовать проведение сверки платы за нежилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
     12. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Комплексе или помещению(ям) Собственника.
     13. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
     14. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Комплексе, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений Общего Собрания членов ТСН.
  2. Товарищество вправе:
     1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
     2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.
     3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Товарищества данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.
     4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
     5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения Общему Собранию членов Товарищества по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Комплексе;
     6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Комплексе, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров, в том числе посредством электронной почты.
     7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с п.4 «Правил оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям нежилых помещений».
     8. Иметь беспрепятственный доступ к общему имуществу, находящемуся на территории Комплекса, в том числе в случае наличия ограждения, установленного Собственником.
     9. Демонтировать незаконно возведенные (без письменного согласия Правления Товарищества) на земельных участках, относящихся к имуществу общего пользования, конструкции и постройки, в том числе заборы и ограждения;
  3. Собственник обязан:
     1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.
     2. При неиспользовании помещения(й) в Комплексе сообщать Товариществу 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. Соблюдать следующие требования:
        1. не производить перенос инженерных сетей;
        2. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
        3. не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
        4. не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, помещения и земельные участки общего пользования;
        5. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества;
        6. не использовать контейнеры ТБО для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
        7. 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 в рабочие дни в период не сезона);
        8. не использовать земельные участки, относящиеся к общему имуществу, в личных целях, не возводить на них построек, в том числе, но не ограничиваясь, заборы и ограждения.
        9. информировать Товарищество о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество.
     4. Предоставлять Товариществу в течение 10 рабочих дней сведения:
        1. 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.);
        2. о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Товарищества за содержание и ремонт общего имущества, 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;
     5. Обеспечивать доступ представителей Товарищества 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 Товариществом время, а работников аварийных служб - в любое время.
     6. Сообщать Товариществу о выявленных неисправностях общего имущества.
     7. Соблюдать «Правила пользования нежилыми помещениями и общедомовым имуществом» (Приложение 2 к данному договору) и иные действующие документы внутренней регламентации Товарищества.
  4. Собственник имеет право:
     1. Осуществлять контроль за выполнением Товарищества его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору.
     2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с настоящим Договором.
     3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, определенном «Правилами оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям нежилых помещений».
     4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

## ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

* 1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Комплексе устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании членов ТСН «Прибрежный» на срок не менее чем один год за 1 кв. м общей площади нежилого помещения Собственника в месяц;

* 1. Помимо платы за содержание и ремонт общего имущества Собственник также вносит плату за услуги охраны, которая входит в размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также – плату за услуги по водоотведению, определяемой в соответствии с п.4.3. Договора.
  2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с «Правилами оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям нежилых помещений».
  3. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.
  4. Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Товариществом.
  5. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет, указанный в квитанции и реквизитах Товарищества, указанных внизу данного Договора. В случае изменения расчетного счета, Товарищество направляет Собственнику уведомление, подписанное Председателем Правления и скрепленное печатью посредством электронной почты, а также размещает уведомление на сайте и на информационных стендах.
  6. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору.
  7. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Товарищества платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.
  8. Услуги Товарищества, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
  2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по Договору Собственник обязан уплатить Товариществу 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.

## ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

* 1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в следующих случаях:
     1. собственники решением Общего Собрания Членов ТСН «Прибрежный» приняли иные условия Договора об управлении Комплексом;
     2. принятия Общим Собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, чем Товарищество.
  2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.
  3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

## ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

* 1. В соответствии с ч. 2 ст. 425 ГК РФ настоящий договор считается заключенным и распространяет свое действия на правоотношения Сторон, возникшие со дня приобретения права собственности на такое недвижимое имущество. В случае, если Собственник не производит (либо не производил длительное время) государственную регистрацию своего права, то такой договор считается заключенным с момента возникновения оснований для государственной регистрации права собственности и/или с момента наличия возможности осуществить необходимые действия для возникновения оснований для регистрации права собственности на такое недвижимое имущество или помещения, но не ранее принятия решения Общими Собранием членов ТСН о способе управления Комплексом.

## ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
  2. Приложения:
     1. Приложение 1 - «Правила предоставления и приостановки оказания коммунальных услуг» от 28 апреля 2023 года.
     2. Приложение 2 - «Правила пользования нежилыми помещениями и общедомовым имуществом» от 28 апреля 2023 года.

## АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Товарищество: Собственник (представитель):

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование: | ТСН «ППРИБРЕЖНЫЙ» |
| Адрес: | Респ. Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Прибрежная, д. 7 |
| Адрес эл. почты: | tsn@part7.ru |
| ОГРН: | 1159102069455 |
| ИНН: | 9101008700 |
| Р/с: | 40703810740480000272 |
| Банк: | РНКБ (ПАО) |
| К/с: | 30101810335100000607 |
| БИК: | 043510607 |

|  |  |
| --- | --- |
| Ф.И.О: |  |
| Адрес: | 1111111111111111111 111111111111111111111111111 1 |
| Тел.: |  |
| Адрес эл. почты: |  |
| Паспорт: |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Дата:  Пивень И.А.:  Подпись: М.П. | Дата:  ФИО собственника:  Подпись: |