

# ДОГОВОР

О ВЗАИМОДЕЙСТВИИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ТСЖ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД, УПРАВЛЕНИЯ МКД И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФУНКЦИЙ УПРАВЛЕНИЯ МКД

**Товарищество собственников жилья «Покровский берег»**, (далее – ТСЖ) в лице правления ТСЖ, действующего на основании Устава, от имени которого выступает его председатель Третьяков Леонид Владимирович с одной стороны, и Собственник помещения (далее Собственник) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, Москва),  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м на \_\_\_\_\_  
этаже \_\_\_\_\_ этажного многоквартирного дома по адресу 125367, г. Москва,  
ул. Береговая, дом 4, корп. \_\_\_\_\_ (далее – Многоквартирный дом- МКД),

на основании \_\_\_\_\_,  
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г, выданного \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор (далее - Документ) о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Данный Документ регламентируется Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, Уставом Товарищества.

1.2. Собственник несет бремя содержания помещения, находящегося у него в собственности, и общего имущества в МКД, владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в МКД. Доля Собственника в праве

общей собственности на общее имущество в МКД пропорциональна размеру общей площади указанного помещения Собственника.

1.3. ТСЖ является некоммерческой организацией – объединением собственников помещений в МКД для совместного управления общим имуществом в МКД, обеспечения осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, обеспечения предоставления коммунальных услуг потребителям, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений и руководствуется в своей деятельности действующим законодательством Российской Федерации. В отношениях с третьими лицами(в том числе с физическими и юридическими лицами, организациями и учреждениями) Товарищество действует от имени, по поручению, в интересах и за счет Собственников помещений в ТСЖ, с целью обеспечения основной уставной деятельности.

## **2. Предмет договора**

2.1. Цель настоящего Документа - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам (далее - Потребителям), пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных МКД.

2.2. Товарищество по поручению собственников помещений в МКД обеспечивает деятельность по содержанию, использованию и сохранению общего имущества в МКД, реализацию полномочий собственников общего имущества, организует распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества, а также обеспечивает предоставление коммунальных услуг лицам(Потребителям), пользующимся жилыми помещениями в МКД.

2.3. Настоящим Документом устанавливается порядок взаимодействия конкретного Собственника с органами управления ТСЖ, права и обязанности Сторон по отношению друг к другу.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### *3.1. Товарищество обязано:*

3.1.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

3.1.2. от имени и за счет Собственников осуществлять управление МКД в порядке, установленном российским законодательством;

3.1.3. от имени и за счет Собственников заключать договоры с Подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями (далее - РСО) по предоставлению Собственникам и (или) Потребителям следующих видов работ и услуг:

- содержание и ремонт общего имущества;

- теплоснабжение;

- электроснабжение;

- холодное водоснабжение;

- горячее водоснабжение;

- водоотведение и канализация;

- иных услуг, необходимых для поддержания МКД в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. обеспечивать предоставление Потребителю коммунальных и иных услуг, нормативные объемы их потребления в соответствии с нормами, установленными российским законодательством, на условиях и порядке, предусмотренных договорами, заключенными с РСО и иными подрядчиками;

3.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;

3.1.6. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

3.1.7. контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей и взносов;

3.1.8. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов

Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

3.1.9. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в МКД или препятствующих этому;

3.1.10. представлять законные интересы Собственников Товарищества, связанных с управлением общим имуществом в данных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами;

3.1.11. вести реестр членов Товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД;

3.1.12. составлять финансовый план (сметы) расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

3.1.13. осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление МКД.

3.1.14. осуществлять контроль за проведением перерасчетов размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, коммунальные услуги в соответствии с правилами, установленными российским законодательством;

3.1.15. информировать об изменении размера взносов и обязательных платежей в порядке установленном законодательством

3.1.16. вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта для принятия решений на Общем собрании собственников помещений в МКД

3.1.17. на основании решения Собственников МКД осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору

со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.18. готовить и информировать о проведении Общего собрания членов Товарищества и Общего собрания Собственников Товарищества;

3.1.19. представлять Собственникам Товарищества, отчет о выполнении сметы расходов за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом.

При заключении Договора управления с управляющей организацией требовать от данной организации предоставления собственникам помещений такого отчета в указанный выше срок, а в случае заключения договора управления на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

Отчет представляется на Общем собрании членов Товарищества. Каждый Собственник имеет право ознакомиться с Отчетом согласно порядку установленному существующим законодательством и органами управления Товарищества.

В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в смете расходов либо в Договоре управления; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в МКД и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.20. организовывать Общее собрание собственников помещений по вопросам использования общего имущества и иным вопросам, отнесенным к их компетенции.

### *3.2. Товарищество имеет право:*

3.2.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Документу;

3.2.2. начислять и принимать (по безналичному расчету) от Собственника Товарищества жилищно-коммунальные платежи.

3.2.3. в случае невнесения Собственником платы в течение 3 месяцев, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством;

3.2.4. в случае несоответствия данных предоставленных Собственником Товарищества, производить самостоятельно перерасчет размера оплаты Собственника Товарищества за коммунальные услуги по фактически потребленному количеству;

3.2.5. по предварительному уведомлению Собственника Товарищества производить снятие показаний с приборов учета и осмотра санитарно-технического состояния инженерного и иного оборудования в помещении Собственника Товарищества;

3.2.6. в случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника Товарищества, создающей угрозу имуществу третьих лиц, ликвидировать ее любыми доступными средствами в отсутствие Собственника Товарищества с соблюдением законодательства;

3.2.7. взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой обязательных взносов и платежей;

3.2.8. ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление МКД, содержание, ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год;

3.2.9. по разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные общие помещения МКД.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание МКД, развитие хозяйства, связанного с содержанием МКД, и другие цели в соответствии с уставом Товарищества.

3.2.10. по вопросам, связанным с обеспечением содержания, управления, эксплуатации и ремонта МКД, обеспечения предоставления коммунальных услуг представлять перед третьими лицами интересы Собственников Товарищества в судебных и иных инстанциях;

3.2.11. пользоваться предоставленными банковскими кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

3.2.12. передавать материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и услуги по заключенным договорам;

3.2.13. осуществлять другие права, предусмотренные действующим российским законодательством.

### *3.3. Собственник Товарищества обязан:*

3.3.1. соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД и придомовой территории, а также права и законные интересы соседей

3.3.2. участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

Ежемесячно вносить жилищно-коммунальные платежи не позднее 10(десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

#### 3.3.3. Соблюдать следующие требования:

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 Товариществом;

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 не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Товарищество о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

м) самовольно не закрывать на запорные устройства поэтажные коридоры общего пользования, преграждая доступ к инженерному оборудованию.

3.3.4. при неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Товариществу свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника Товарищества при его отсутствии в городе более 24 часов.



3.3.5. при проведении Собственником Товарищества работ по ремонту, переустройству и перепланировке оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в разделе 4 настоящего документа.

3.3.6. предоставлять Товариществу в течение трех дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием сведений об ответственном нанимателе, или о смене такого;

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

в) об изменении объемов потребления ресурсов с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоэнергоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета их оплаты.

3.3.7. обеспечить доступ ответственных представителей Товарищества в принадлежащее ему помещение для снятия показаний с приборов учета, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении в заранее согласованное время,

3.3.8. обеспечить доступ работников организаций-исполнителей для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения возможного ущерба либо уменьшения его размера.

3.3.9. согласовывать переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, в случае, если указанные работы затрагивают общее имущество многоквартирного дома;

3.3.10. предоставить Товариществу достоверные сведения, позволяющие идентифицировать Собственника и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В случае изменения данной информации в течение трех дней Собственник должен оповестить об этом Товарищество, и предоставить новые сведения.

3.3.11. информировать Товарищества о ненадлежащем исполнении или плохом качестве предоставляемых РСО или подрядчиками услуг;

3.3.12. предпринимать самостоятельно без согласования необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности

3.3.13. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других лиц либо общему имуществу в МКД им лично либо лицом, совместно проживающим с ним, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения в соответствии с договорами;

3.3.14. выполнять решения Общего собрания членов Товарищества, Общего собрания собственников помещений Товарищества, Правления и Председателя правления Товарищества;

3.3.15. выполнять законные требования Устава Товарищества;

3.3.16. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

#### *3.4. Собственник Товарищества имеет право:*

3.4.1. пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные ресурсы в объеме не ниже установленного на территории г. Москвы норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление

балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. получать информацию о порядке, сроках и условиях осуществления работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и предоставлению коммунальных услуг

3.4.6. на изменения размера жилищно-коммунальных платежей, в случаях предусмотренных законодательством;

3.4.7. контролировать выполнение Товариществом его обязательств по данному Документу в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

#### **4. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

4.1. Стороны настоящего Документа несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Стороны освобождаются от ответственности при обстоятельствах непреодолимой силы либо на основании решения Общего собрания собственников помещений в МКД.

К обязательствам вследствие непреодолимой силы относятся техногенные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушения обязанностей со стороны контрагентов Сторон, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Сторон необходимых денежных средств.

4.3. Документ вступает в силу с момента подписания его Сторонами. Срок действия соглашения: Время владения и действия прав и полномочий Сторон, указанных в данном Документе. Настоящий договор имеет обратную силу и распространяет свое действие на время с момента возникновения права собственности у Собственника помещения МКД.

4.4. Настоящий Документ может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

4.5. Документ может быть расторгнут в порядке, предусмотренном законом. Настоящий договор является безвозмездным.

В случае прекращения права собственности Собственника на помещение в ТСЖ, настоящий Документ прекращает свое действие. Настоящий договор действует в случае наличия любой собственности у Собственника в МКД, указанной или не указанной в настоящем договоре, в том числе приобретенной им после заключения данного договора.

4.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Документа по окончании срока его действия Документ считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены.

4.7. Споры и разногласия решаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения Сторонами в судебном порядке в соответствии с законодательством.

4.8. Документ составлен на 12 листах в 2-х экземплярах. Экземпляр ТСЖ хранится в правлении товарищества, экземпляр Собственника у Собственника.

## 5.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ТСЖ «Покровский берег»:

125367, Москва г, Береговая ул, дом № 4, корпус 3  
ИНН 7733548150  
КПП 773301001  
Р/с № 40703810300000004006  
ВТБ 24 (ПАО)  
БИК 044525716  
К/с 30101810100000000716

### СОБСТВЕННИК ТОВАРИЩЕСТВА:

ФИО:  
дата рождения \_\_\_\_\_  
паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_  
место жительства: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_