

**ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР
О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

г. Москва

"__" _____ 20__ г.

Товарищество собственников жилья «_____»
далее - ТСЖ в лице правления ТСЖ, действующего на основании Устава, от имени которого выступает его
председатель _____ с одной стороны и
(фамилия, имя, отчество)

_____, не являющ_____
(фамилия, имя, отчество гражданина,
наименование юридического лица, город федерального значения Москва)
членом данного ТСЖ, **Собственником** _____

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № _____, комнат(ы)
в коммунальной квартире № _____)
общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже¹ _____ этажного
многоквартирного дома по адресу _____

_____ (далее –Многоквартирный дом),
(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

на основании _____,²
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ 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 о содержании и ремонте
общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг (далее - Договор) о
нижеследующем.

1. Предмет договора

Настоящим Договором устанавливается порядок взаимодействия **Собственника** и **ТСЖ** в целях
обеспечения выполнения **Собственником** своих обязательств по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме путем внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в условиях
функционирования в многоквартирном доме ТСЖ, и в связи с этим устанавливает права и обязанности
Собственника и **ТСЖ** по отношению друг к другу.

¹ В случае наличия у собственника нескольких помещений в одном доме, в том числе долевой
собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже
ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение, которое должно содержать графы: номер по
порядку, номер квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ, общая площадь квартиры или
нежилого помещения, жилая площадь квартиры, указание доли, принадлежащей собственнику в этом
помещении, документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь
помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника. Образец
Приложения б/н прилагается.

² Документы, устанавливающие право собственности на жилое / нежилое помещение - свидетельство(а) о
регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого
помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, документы, подтверждающие полную выплату паевого
взноса в жилищный, жилищно-строительный, или жилищный накопительный кооператив, другие
документы, подтверждающие право собственности. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21 июля
1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на
недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального закона,
признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим
Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.
Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и
муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически
действительной.

2. Права и обязанности сторон

2.1. ТСЖ обязано:

2.1.1. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме путем заключения договора управления с управляющей организацией либо путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с обслуживающей подрядной организацией, либо самостоятельно исполняя необходимые работы и услуги.

2.1.2. Обеспечить выполнение собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или в силу заключения с ТСЖ настоящего договора:

2.1.3. Контролировать выполнение управляющей организацией, обслуживающей подрядной организацией установленные договорные обязательства.

2.1.4. На основании соответствующих актов осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам.

2.1.5. Осуществлять контроль за проведением управляющей организацией либо обслуживающей подрядной организацией перерасчетов размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги в соответствии с правилами, установленными законодательством и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и города Москвы.

2.1.6. Представлять законные интересы **Собственника**, в т.ч. в отношениях с третьими лицами

2.1.7. Информировать в письменной форме о заключении договоров, указанных в п. 1 и порядке оплаты по данным договорам в срок не позднее ____ дней с даты заключения путем направления **Собственнику** уведомления.

2.1.8. Информировать об изменении размера платы в порядке, установленном законодательством.

2.1.9. Представлять Собственнику самостоятельно, в случае управления многоквартирным домом собственными силами, отчет о выполнении сметы доходов и 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 ТСЖ, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания членов ТСЖ. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в смете расходов и доходов либо в Договоре управления; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

2.1.10. Организовывать общие собрания собственников помещений по вопросам использования общего имущества и иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае необходимости их решения.

2.2. ТСЖ вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору

2.2.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями и прочих услуг по решению общего собрания членов ТСЖ с соответствующими организациями.

2.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у ТСЖ, информации, предоставленной Собственником, проводить самостоятельно или требовать от управляющей организации перерасчет размера платы Собственника за коммунальные услуги по фактически потребленному количеству.

2.2.4. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой в случае управления многоквартирным домом собственными силами в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общего собрания членов ТСЖ.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов

ТСЖ в соответствии с п.3.1 и п. 3.2 настоящего договора в порядке, установленном законодательством. Своевременно предоставлять ТСЖ, либо в соответствии с заключенным товариществом договором управления управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать ТСЖ, либо в соответствии с заключенным товариществом договором управления управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.3.. 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 ТСЖ либо с управляющей организацией при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом;

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 ТСЖ либо Управляющую организацию (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Предоставлять ТСЖ либо управляющей организации (при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом) в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена **Собственником** полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.6. Обеспечивать доступ ответственных представителей ТСЖ либо Управляющей организации(при наличии) в принадлежащее ему 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 время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Сообщать ТСЖ либо Управляющей организации (при наличии) о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать информацию о порядке, сроках и условиях осуществления работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг.

2.4.2. Требовать соблюдения интересов **Собственника** при осуществлении **ТСЖ** деятельности в рамках настоящего договора.

2.4.4. Требовать в установленном порядке изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.5. Требовать возмещения ущерба, причиненного вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения **ТСЖ** обязанностей по настоящему договору.

3. Обязательные платежи и взносы

3.1. Размер годовой платы (годового взноса) **Собственника** за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме равен части стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, определенной договором управления (либо договорами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключенным **ТСЖ** с обслуживающей(ими) организацией(ями)), а в случае, когда **ТСЖ** выполняет указанные услуги и работы собственными силами – сметой расходов и доходов товарищества на год, соразмерной доле **Собственника** в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Ежемесячный платеж равен 1/12 размера годовой платы.

В случае не принятия членами **ТСЖ** на своем общем собрании решения о размере платы в качестве ежемесячного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме) принимается установленная нормативным правовым актом города Москвы на соответствующий год ставка планово нормативного расхода (руб. за 1 кв. м.) для расчета бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. При этом общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в смете доходов и расходов **ТСЖ** определяется как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений, не являющихся общим имуществом, в многоквартирном доме, и перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, должны быть утверждены общим собранием членов **ТСЖ**, а в случае заключения договора управления многоквартирным домом согласованы с управляющей организацией, с учетом рассчитанной общей стоимости.

3.2. Размер платы может быть уменьшен для внесения **Собственником** (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

В случае не принятия решения членами **ТСЖ** на своем общем собрании о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в качестве такого ежемесячного размера платы для помещений отдельных категорий **Собственников** могут применяться цены за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год.

3.3. Размер платы **Собственника** за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

3.4. Сроки и порядок внесения **Собственником** платы (взноса) за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальные услуги определяются **ТСЖ** либо договором управления, заключенным **ТСЖ** с управляющей организацией (договорами на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; договорами о приобретении коммунальных услуг, заключаемых **ТСЖ** с ресурсоснабжающими организациями). Информирование в письменной форме **Собственника** о сроках и порядке внесения обязательных платежей и взносов является обязанностью **ТСЖ**.

3.5. Оплата услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальных услуг производится на основании платежных документов, представленных **Собственнику ТСЖ**, либо управляющей организацией, либо ресурсоснабжающими организациями.

4. Прочие условия

4.1. Ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по настоящему договору стороны несут в соответствии с законодательством.

4.2. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

4.3. В случае прекращения права собственности **Собственника** на помещение (ия) в указанном многоквартирном доме (при полном отсутствии помещений в собственности **Собственника** в данном доме) договор прекращает свое действие.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности при обстоятельствах непреодолимой силы, то есть

чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

4.5. Договор считается заключенным со дня подписания его **Сторонами**. Договор заключен на срок _____.

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

4.7. Договор составлен на ___ листах в 2-х экземплярах. Экземпляр ТСЖ хранится в правлении товарищества, экземпляр Собственника у Собственника.

Реквизиты сторон

Товарищество собственников жилья

«_____»:

(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать ТСЖ

Юридический адрес: _____

Фактический адрес: _____

Банковские реквизиты: _____

Собственник:

(наименование собственника при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)

Печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные

(для Собственников – граждан):

Паспорт серии _____ №: _____

Выдан

(когда) _____

(кем)

(код подразделения) _____