

Утверждено общим собранием членов ТСЖ

«Альянс»

От «14» апреля 2020г.

Председатель правления

С.И. Локтин



## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ (О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ)

г. Серпухов

«  »            202   г.

Товарищество собственников жилья «Альянс», именуемое в дальнейшем «Товарищество», расположенное по адресу: г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. № 57, лице председателя Правления Локтина Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник(и) помещения (жилого/нежилого) №   ,

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество гражданина)

проживающий по адресу: \_\_\_\_\_

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

### 1. Предмет договора

1.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Стороны несут совместные расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Собственник(и) поручает Товариществу совершать от имени Собственника(ов) и за его(их) счет совершать следующие юридические действия:

- представлять законные интересы Собственника(ов) в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
- заключать договора на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на предоставление коммунальных услуг;
- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;
- осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника(ов) обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

1.4. Товарищество в настоящем договоре представляет интересы собственников.

1.5. Размер обязательных платежей за услугу «Содержание и ремонт» по настоящему договору составляет 36,20 рубля за 1 кв. м.

1.6. Площадь помещения принадлежащего собственнику составляет \_\_\_\_\_ кв.м., а так же площадь мест общего пользования соответствующего его доли \_\_\_\_\_ % в общем имуществе многоквартирного дома.

### 2. Права и обязанности сторон

#### 2.1. Товарищество вправе:

2.1.1. заключать в соответствии с законодательством договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и прочие договоры в интересах Собственника(ов);

2.1.2. определять смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт многоквартирного дома, а также иные расходы, связанные с управлением, общего имущества в многоквартирном доме, в установленном Уставом Товарищества порядке.

- 2.1.3. устанавливать на основе утвержденной на общем собрании членов Товарищества сметы доходов и расходов на год размеры обязательных платежей для Собственника(ов) в соответствии с размером площади его квартиры.
- 2.1.4. определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов Собственника(ов).
- 2.1.5. осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.6. выполнять работы для Собственника(ов) и предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности;
- 2.1.7. составлять перечень общего имущества.

## **2.2. Товарищество обязано:**

- 2.2.1. исполнять поручения Собственника(ов);
- 2.2.2. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах Собственника(ов) договоров о выполнении работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведения указанных работ и оказания услуг силами Товарищества, 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 неоказания услуг;
- 2.2.3. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственника(ов) на пользование и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;
- 2.2.4. осуществлять контроль за правильностью начисления Собственнику(ам) размеров обязательных платежей;
- 2.2.5. информировать Собственника(ов) об исполнении обязательств (размещая в местах доступных для всех собственников, на информационных стендах, расположенных при входе в подъезд, на первом этаже подъезда многоквартирного дома) Пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений - не позднее, чем за 30 дней до даты представления расчетных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений;
- 2.2.6. осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;
- 2.2.7. Проверять техническое состояние общего имущества.
- 2.2.8. устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника(ов);
- 2.2.9. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов Собственника(ов) на помещения
- 2.2.10. выдавать Собственнику (ам) справки и иные документы в пределах своих полномочий.
- 2.2.11. Обеспечивать Пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб.
- 2.2.12. По решению Общего собрания Собственников помещений устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов за счет средств Собственников помещений.
- 2.2.13. Выполнять, без согласования с Пользователями, работы направленные на ликвидацию аварийных ситуаций, предотвращение угрозы жизни и безопасности проживания пользователей помещений и сохранности имущества. Подтверждением необходимости таких работ является акт обследования (внепланового осмотра) многоквартирного дома. Подтверждением стоимости работ является акт выполненных работ.
- 2.2.14. Информировать Пользователей о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг за 10 рабочих дней до начала перерыва, о предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома за 5 рабочих дней до начала работ.
- 2.2.15. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Пользователей.

2.2.16. Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

### **2.3. Собственник(и) вправе:**

- 2.3.1. присутствовать на общих собраниях членов Товарищества;
- 2.3.2. получать информацию о деятельности Товарищества и о заключенных им договорах;
- 2.3.3. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;
- 2.3.4. участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

### **2.4. Собственник(и) обязан:**

- 2.4.1. бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;
- 2.4.2. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать Правила содержания общего имущества;
- 2.4.3. использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;
- 2.4.4. выполнять требования настоящего договора,
- 2.4.5. не нарушать права других собственников;
- 2.4.6. нести бремя совместного содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также его капитального ремонта;
- 2.4.7. Обеспечить доступ представителей ТСЖ в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, сантехнического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения ремонтных работ в заранее согласованные с ТСЖ время. Работников аварийной службы – в любое время.
- 2.4.8. Предоставлять ТСЖ сведения о гражданах, вселенных в жилые помещения нанимателей и собственников после заключения настоящего договора, а также о смене арендаторов в срок не позднее 5-ти рабочих дней с момента произошедших изменений.
- 2.4.9. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества и прочие услуги от ресурсоснабжающих организаций, а именно:
  - Взнос на капитальный ремонт дома
  - Отопление,
  - Вода холодная,
  - Вода горячая (в т.ч.: - холодная вода/теплоноситель, тепловая энергия),
  - Водоотведение;
  - Электроэнергия
  - ТО домофона

**(до 20 числа текущего месяца за прошедший месяц)** на основании платежных документов;

- 2.4.10. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу; принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- 2.4.11. за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.4.12. при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в ОДС, Товариществу или в соответствующую аварийную службу;
- 2.4.13. соблюдать правила пожарной безопасности
- 2.4.14. Согласовывать с ТСЖ проведение работ по ремонту находящихся в собственности помещений, связанных с перепланировкой и переустройством, до начала таких работ.
- 2.4.15. Не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды) .

2.4.16. Не создавать повышенного шума в нежилых помещениях и местах общего пользования (при производстве работ) с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно); с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;

2.4.17. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать ТСЖ свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к жилым или нежилым помещениям.

2.4.18. Согласовывать установку общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета с ТСЖ, не производить их установку без соответствующего разрешения и нести ответственность за их сохранность и работоспособность.

2.4.19. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электросети без соответствующего разрешения.

2.4.20. Производить, в случае отчуждения собственности, предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья за месяц вперед до момента регистрации права собственности нового собственника в установленном порядке.

2.4.21. Оплачивать ТСЖ работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества на период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам.

2.4.22. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные площадки, запасные выходы, коридоры, переходы, лестничные марши, подходы к инженерным коммуникациям и к запорной арматуре.

2.4.23. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы, загрязняющие воздух.

2.4.24. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории и их содержании в помещениях.

### **3. Ответственность сторон**

3.1. Товарищество и Собственник(и) несут ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2. Собственник(и) не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам Собственника(ов).

### **4. Срок действия договора**

4.1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

4.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна Сторон не заявит о его прекращении.

### **5. Изменение и досрочное расторжение договора**

5.1. Договор, может быть, досрочно расторгнут по соглашению сторон.

5.2. Настоящий договор прекращается в случае:

5.2.1. прекращения права на жилое помещение в многоквартирном доме.

5.2.2. принятия общим собранием собственников помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом.

5.2.3. ликвидация Товарищества.

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 членов Товарищества, а также в судебном порядке.

6.2. Приложения №№ 1,2,3,4,5,6 к настоящему Договору являются неотъемлемой частью Договора.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из Сторон, и имеет одинаковую юридическую силу.

**Приложение: № 1 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между ТСЖ «Альянс» и Собственником.**

**№ 2 Состав общего имущества многоквартирного дома.**

**№ 3 Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

**№ 4 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

**№ 5 Периодичность основных работ по уборке мест общего пользования**

**№ 6 Смета расходов на выполнение обязательных работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного дома по адресу: г.Серпухов, ул.Ворошилова, д.№57**

## 7. Банковские реквизиты и адреса сторон:

**«Товарищество»:** ТСЖ «Альянс», ИНН 5043046070, КПП 504301001, ОГРН 1125043001742, 142200, Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 57, р/с 40703810063180000086, к/с 30101810045250000430 в ГУ Банка России по ЦФО, в Московском РФ АО «Россельхозбанк» БИК банка 044525430, ИНН банка 7725114488, КПП банка 775002001, ОГРН банка 1027700342890

Председатель правления

С.И.Локтин

М.П.

**«Собственник(и)»:**

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. и паспортные данные)

\_\_\_\_\_  
(документ на жилое помещение – номер, серия, дата, кем выдано)

(\_\_\_\_\_  
(подпись)

(\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)