

# СОГЛАШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

## по управлению, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего имущества жилого дома Шоссе Энтузиастов 10/2.

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Товарищество собственников жилья «Энтузиаст» именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя правления Толстикова Платона Сергеевича, действующего на основании Устава, и

\_\_\_\_\_  
именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании свидетельства на право собственности № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. , заключили в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством настоящее Соглашение о нижеследующем:

### 1. Предмет Соглашения

1.1. Предметом настоящего Соглашения является:

1.1.1. Совместное владение, пользование и распоряжение в пределах имеющихся прав и полномочий общим имуществом дома и придомовой территорией, а после регистрации кондоминиума - общим имуществом кондоминиума, находящегося в общей долевой собственности.

1.1.2. Передача Собственником ТСЖ прав по управлению (без права отчуждения доли), техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего имущества жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссе Энтузиастов, д. 10/2. (строительный адрес) (далее по тексту Жилой дом).

1.1.3. Участие Собственника в оплате общих расходов по управлению, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома.

1.1.4. Оплата Собственником коммунальных и прочих услуг.

1.2. Под Собственником в настоящем Соглашении понимается физическое лицо, получившее право на заселение в жилой дом и Ю момента регистрации права собственности на жилое помещение являющееся инвестором, а после регистрации права собственности на жилое помещение являющееся собственником такого помещения.

1.3. Передача ТСЖ прав Собственника по управлению общим имуществом Жилого дома означает:

- представление интересов Собственника по вопросу заключения хозяйственных и прочих договоров, а также по другим вопросам, касающимся общего имущества Жилого дома;
- принятие решений о порядке и условиях технического обслуживания, ремонта и обслуживания общего имущества Жилого дома и прилегающей территории от имени Собственника;
- ведение расчетов с поставщиками коммунальных и иных услуг от имени Собственника;
- ведение от имени Собственника расчетов с обслуживающим персоналом, обеспечивающим функционирование общего имущества Жилого дома;
- ведение с Собственником расчетов за коммунальные, жилищные и прочие услуги, потребителем которых он является;
- ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности, технической и прочей документации, связанной с функционированием ТСЖ в целом и доли Собственника в общем имуществе Жилого дома.

1.4. К общему имуществу Жилого дома, находящегося в общей долевой (без права отчуждения доли) собственности, относятся объекты дома, перечисленные в Законе г. Москвы от 09.11.94. N 19-87 "О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений" и земельный участок, на котором расположен жилой дом и прилегающие к нему строения.

1.5. Доля участия Собственника в общих расходах по управлению, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и в других расходах, вытекающих из функции по управлению общим имуществом Жилого дома, пропорциональна общей площади помещения Собственника, выраженной в метрах квадратных. Оплата доли участия Собственника в общих расходах по управлению, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и в других расходах, вытекающих из функции по управлению его общим имуществом, производится в соответствии с порядком, определенным п.п. 3.1.3.1. и 3.1.3.2. настоящего Соглашения.

1.6. Оплата Собственником коммунальных и прочих- услуг, предоставляемых ТСЖ, производится в соответствии с порядком, определенным п. 3.1.3.3. настоящего Соглашения.

### 2. Цель Соглашения.

2.1. Целью настоящего Соглашения является обеспечение управления общим имуществом Жилого дома, надлежащего технического обслуживания, ремонта и содержания общего имущества дома (в том числе, инженерных систем и оборудования) и придомовой территории, обеспечение собственников жилых и нежилых помещений Жилого дома коммунальными и прочими услугами.

### 3. Обязанности сторон.

3.1. Собственник обязуется:

3.1.1. Передать ТСЖ права по управлению общим имуществом Жилого дома. .

3.1.2. Использовать находящееся у Собственника на праве собственности жилье, а также места общего пользования Жилого дома исключительно по назначению.

3.1.3. Осуществлять оплату общих расходов по управлению общим имуществом Жилого дома и иных расходов

ТСЖ, связанных с выполнением им функций по управлению, надлежащему техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего а также осуществлять оплату коммунальных и прочих услуг, потребителем которых является собственник.

3.1.3.1. Доля участия Собственника в общих расходах по техническому обслуживанию общего имущества Жилого дома пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, и оплачивается по ставкам, утвержденным Общим собранием ТСЖ или Управляющей компанией.

3.1.3.2. Доля участия Собственника в общих расходах по управлению общим имуществом Жилого дома, ремонту, содержанию общего имущества и иных расходах, связанных с выполнением ТСЖ функций управления (страхование общего имущества Жилого дома, накопление на капитальные ремонты), пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, и оплачивается по ставкам, утвержденным Общим собранием ТСЖ или Управляющей компанией.

3.1.3.3. Извещать ТСЖ о количестве лиц, проживающих в помещении Собственника для начисления платежей за коммунальные услуги, а также предоставлять ТСЖ нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на помещение.

3.1.3.4. При изменении количества проживающих в помещении Собственника человек (в том числе временно зарегистрированных) Собственник представляет ТСЖ заявление, в котором указывается новое количество людей.

3.1.5. Допускать в принадлежащее Собственнику помещение должностных лиц ТСЖ, а также допускать представителей исполнительной власти, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, и других служб для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.1.6. Содержать жилое помещение, а также использовать места общего пользования дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.7. При продаже (обмене, дарении, завещании, или ином способе передачи помещения в собственность другого лица) своего помещения предупреждать в письменном виде будущего владельца жилья о наличии ТСЖ образованного для управления Жилым домом.

3.1.8. Выполнять Правила внутреннего распорядка в Жилом доме.

3.1.9. Сообщать ТСЖ о нарушении Правил внутреннего распорядка в Жилом доме другими лицами.

3.1.10. Сообщать ТСЖ фамилии лиц и номера контактных телефонов, которые могут быть использованы для вызова в случае возникновения нестандартной ситуации в доме или помещении Собственника в его отсутствие.

3.1.11. Заключить договор с ТСЖ на расчёты по индивидуальным приборам учёта (в случае их установки).

3.2. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения ТСЖ и Управы района Собственник не имеет права:

3.2.1. В собственном помещении:

- производить переоборудование инженерных сетей, устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети,

- устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру,

- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, (включая индивидуальные приборы очистки воды), не имеющие технического паспорта и не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам,

- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению, в том числе осуществлять слив воды из системы и приборов отопления.

3.2.2. В местах общего пользования дома:

- устанавливать двери и решетки, ограждающие или закрывающие проход в места общего пользования,

- подключать к электрощитам электрические приборы и машины,

- держать (хранить) велосипеды, детские коляски и другие вещи и имущество,

- временно складировать и хранить строительные и другие материалы, оборудование, ненужные вещи и мусор,

- содержать кошек, собак и других животных и птиц,

- вывешивать на наружных стенах дома кондиционеры, а также другие приборы и предметы.

3.3. Обязанности ТСЖ:

3.3.1. Выполнять функции по управлению Жилым домом, в т.ч. заказчика работ и распорядителя по общим вопросам технического обслуживания, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома.

3.3.2. Вести хозяйственно-финансовые операции и учет расходов и доходов по Жилому дому.

3.3.3. Представлять интересы собственников, связанные с управлением Жилым домом, в государственных и других предприятиях, организациях, учреждениях и органах власти.

3.3.4. Обеспечивать снабжение собственников жилых помещений коммунальными и прочими услугами.

3.3.5. Вести соответствующую техническую документацию на Жилой дом, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции.

3.3.6. Вести расчеты с собственниками жилых и нежилых помещений за управление, техническое обслуживание, ремонт и содержание общего имущества Жилого дома, коммунальные и прочие услуги.

3.3.7. Осуществлять контроль соблюдения собственниками помещений обязательств по настоящему Соглашению и соблюдению Правил внутреннего распорядка в Жилом доме, Правил пользования лифтами и Правил пожарной безопасности.

3.3.8. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования Жилого дома.

3.3.9. Согласовывать с Собственником помещений получение разрешения на установку различного рода приборов и оборудования, а также разрешения на переустройство помещений исключительно на основе решения МКВ района или округа.

3.3.10. Обеспечивать учет и хранение документов.

3.3.12. Вести работу по увеличению доходов ТСЖ всеми, не противоречащими действующему законодательству способами.

3.3.13. Выполнять прочую работу и обязанности, связанные с защитой интересов собственников помещений в доме.

#### **4. Права сторон.**

4.1. Собственник жилья имеет право:

4.1.1. Совершать с имуществом, принадлежащим ему на праве частной собственности, любые сделки, не противоречащие действующему законодательству.

4.2. Собственник не вправе требовать от работников ТСЖ выполнения работ и оказания услуг, не входящих в их должностные обязанности.

4.3. ТСЖ имеет право:

4.3.1. В установленном законом порядке требовать от Собственника возмещения убытков, понесенных ТСЖ, от нарушения Собственником обязательств по оплате за управление, техническое обслуживание, ремонт и содержание общего имущества Жилого дома и придомовой территории и иных убытков, причиненных Собственником из-за невыполнения им иных условий настоящего Соглашения, а также невыполнения Собственником Правил внутреннего распорядка в Жилом доме, Правил пользования лифтами Правил, пожарной безопасности

4.3.2. Осуществлять контроль целевого использования Собственником помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

4.3.3. Использовать денежные средства, полученные от Собственника за управление, техническое обслуживание, ремонт (в том числе капитальный) и содержание общего имущества Жилого дома на покрытие расходов, связанных с развитием материальной и методической базы ТСЖ.

4.3.4. Отказывать Собственнику в выполнении его заявок на техническое обслуживание и ремонт принадлежащих ему помещений, не выдавать справок и документов, а также прекращать, при наличии такой возможности, подачу воды, тепла, электроэнергии в помещение Собственника, в случае наличия задолженности Собственника по оплате расходов по управлению, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию дома и придомовой территории в течение трех месяцев.

4.3.5. В случае возникновения в помещении Собственника опасности залива водой или возникновения иной аварийной ситуации, при отсутствии сведений о месте работы или постоянном местонахождении Собственника, ТСЖ принимает меры к ликвидации аварийной ситуации собственными силами и средствами. При устранении аварии ТСЖ не несет ответственности за возможное причинение имуществу Собственника материального ущерба.

#### **5. Ответственность сторон**

5.1. Ответственность Собственника:

5.1. При нарушении Собственником обязательств п. 3.1.2. настоящего Соглашения ТСЖ вправе обратиться в органы местной государственной власти для применения мер, предусмотренных ст. 293 ГК РФ.

5.1.2. При неисполнении Собственником обязательств, оговоренных п. п. 3.1.3., 3.1.3.1., 3.1.3.2., 3.1.3.3. настоящего Соглашения, ТСЖ вправе взыскать с Собственника нанесенный ТСЖ невыполнением указанных обязательств материальный ущерб.

5.1.3. В случае непредставления Собственником сведений о количестве проживающих в помещении граждан и выявления в результате проверки факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, ТСЖ вправе составить акт и потребовать от Собственника внесения соответствующей оплаты.

5.1.4. Если после предупреждения Собственника о необходимости внесения платы он в течение недели не сделал платеж, то ТСЖ вправе в судебном порядке взыскать с Собственника понесенные убытки.

5.1.5. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных п. 3.1.5. настоящего Соглашения, Собственник несет полную ответственность перед ТСЖ и третьими лицами за все последствия и возможный материальный ущерб,

которые могут возникнуть в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

5.1.6. При нарушении положений п. 3.2. настоящего Соглашения Собственник за свой счет:

5.1.6.1. Восстанавливает в прежнем виде переоборудованные инженерные сети.

5.1.6.2. Восстанавливает схемы учета поставки коммунальных услуг.

5.1.6.3. Снимает подключение к системам поставки коммунальных услуг бытовых приборов и оборудования, не имеющих технического паспорта (свидетельства) и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам,

5.1.5.4. Снимает подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

5.1.5.5. Снимает дополнительные секции приборов отопления, а также приборы, не соответствующие техническому проекту здания, регулируемую и запорную арматуру.

5.1.5.6. Восстанавливает систему отопления в прежнем виде и производит оплату несанкционированного использования (слива воды из системы и приборов отопления) теплоносителя.

5.1.5.7. Выплачивает ТСЖ штраф в размере одной минимальной оплаты труда.

5.1.5.8. Возмещает ТСЖ расходы по выявлению и устранению нарушений п. 3.2. настоящего Соглашения по представленному счету.

5.2. Ответственность ТСЖ:

5.2.1. За не обеспечение или неполное обеспечение Собственника коммунальными и прочими услугами, ТСЖ несет ответственность в порядке и размерах, установленных законодательством РФ, Законами г. Москвы, нормативными актами Правительства Москвы, Мэра и настоящим Соглашением.

5.2.2. ТСЖ не несет ответственности за нанесение Собственнику материального ущерба, вызванного причинами, не зависящими от воли ТСЖ (например, авария на трубопроводе, течь из канализационного стояка и др.).

#### **6. Особые условия**

6.1. Затраты, связанные с выполнением ТСЖ не оговоренных Соглашением работ, в том числе возникших по объективным причинам, вызванными ростом цен, аварийными и другими ситуациями, независящими от воли ТСЖ, покрываются Собственниками дополнительно.

6.1.1. Собственник оплачивает дополнительные затраты в форме специального взноса.

6.1.2. Необходимость специального взноса, его величина и срок уплаты определяются решением Общего собрания ТСЖ.

6.2. Стороны стремятся разрешить возникающие между ними споры путем переговоров. В случае, когда стороны не приходят к взаимоприемлемому решению споры между ними разрешаются в установленном законом порядке.

6.3. Обязательства Собственника по участию в расходах, указанных в п.п. 3.1.3.1., 3.1.3.2. и 3.1.3.3. настоящего Соглашения, возникает с момента подписания настоящего Соглашения в независимости от надлежащего оформления Собственником права собственности на жилое помещение. Оплата услуг производится по расчетным книжкам или платежным поручением.

6.4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

6.5. Собственник уполномочивает Председателя Правления ТСЖ, избранного на должность в порядке, установленном законодательством, представлять интересы ТСЖ, а также совершать иные действия, предусмотренные Уставом ТСЖ.

#### 7. Адреса и реквизиты сторон

Собственник	ТСЖ
Ф.И.О. _____	Товарищество собственников жилья
_____	«Энтузиаст»
_____	ИНН
_____	Юридический адрес:
_____	Код ОКПО
_____	Код ОКВЭД
_____	Расчетный счет №
Паспорт серии _____ № _____	в _____
Выдан _____	БИК _____
_____	К/с _____
_____	Председатель Правления
« ____ » _____ г.	_____ / _____ /
Код подразделения _____	_____ / _____ /
_____ / _____ /	М.П.