

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

### О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

между Товариществом собственников жилья «Ефимьево-1» и  
собственником помещения в доме по адресу г. Вязники, ул. Ефимьево, д.1  
(не членом ТСЖ)

г. Вязники

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Товарищество собственников жилья “Ефимьево-1” образованное решением общего собрания собственников, именуемое в дальнейшем “Товарищество”, в лице председателя Правления Платоненковой Марии Михайловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник помещения № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, расположенного в многоквартирном доме по адресу г.Вязники, ул.Ефимьево, д.1

---

(фамилия, имя, отчество или наименование собственника)

---

(правоустанавливающий документ, его номер, дата)

именуемый в дальнейшем “Собственник”, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

#### **1. Предмет договора**

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

#### **2. Задачи и функции Товарищества по управлению общим имуществом:**

- 2.1. Организация работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с установленным уровнем качества.
- 2.2. Организация работ по ликвидации аварий в многоквартирном доме.
- 2.3. Организация дополнительных работ и услуг.
- 2.4. Организация мероприятий по обеспечению безопасности и комфортности проживания.
- 2.5. Ведение технической, бухгалтерской и прочей документации. Выдача жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 2.6. Сбор платежей за содержание и ремонт общего имущества дома. Взыскание задолженностей по платежам в установленном законом порядке.

### **3. Товарищество обязано:**

- 3.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства РФ, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ «Ефимьево-1».
- 3.2. Организовывать и/или выполнять работы по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества согласно Приложению №1 в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения».
- 3.3. Соблюдать «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденные Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.
- 3.4. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме
- 3.5. Осуществлять функции по начислению и сбору платежей в кассу ТСЖ и на расчетный счет ТСЖ и своевременному перечислению платежей в соответствии с заключенными договорами и законодательством Российской Федерации.
- 3.6. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате за ремонт и содержание общедомового имущества.
- 3.7. Выдавать Собственнику расчетные документы за оказанные услуги с указанием платежных реквизитов. Своевременно уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате расходов. Производить перерасчет платежей в случае необходимости, а также в случае несоблюдения поставщиками услуг установленного качества и режима их поставки, и в иных предусмотренных законодательством случаях.
- 3.8. Предоставлять Собственникам информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.
- 3.9. Обеспечивать составление и ведение бухгалтерской, статистической и прочей документации и отчетности, проводить банковские операции; открывать и вести в установленном законом и иными правовыми актами порядке финансово-лицевой счет Собственника.
- 3.10. Обеспечивать хранение документации, а также хранение копий документов о праве собственности и иных правоустанавливающих документов Собственника.
- 3.11. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий.
- 3.12. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
- 3.13. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. Выполнять иные обязанности, связанные с защитой его интересов.
- 3.14. Принимать меры к пресечению действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения Собственником, имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

### **4. Собственник обязан:**

- 4.1. Своевременно, в установленные договором сроки, вносить платежи за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 4.2. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

- 4.3. Обеспечивать сохранность общего имущества в принадлежащих ему помещениях.
- 4.4. Использовать принадлежащие ему помещения в соответствии с их назначением, содержать их в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии и осуществлять их капитальный и текущий ремонт за свой счет.
- 4.5. Сообщать об изменении места фактического проживания и контактных телефонов.
- 4.6. Уведомлять Товарищество о сдаче помещений в аренду, о проживании временных жильцов.
- 4.7. Уведомлять Товарищество об отчуждении принадлежащего ему помещения. При продаже принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним.
- 4.8. Информировать Товарищество о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- 4.9. Своевременно предоставлять ежемесячные показания индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов, размещенных в помещении Собственника, для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов.
- 4.10. Обеспечивать доступ ответственных представителей Товарищества 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.
- 4.11. При неиспользовании помещения сообщать Товариществу телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в его отсутствие.
- 4.12. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
  - не допускать сбрасывания в сантехнический узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
  - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
  - не производить перенос инженерных сетей;
  - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
  - не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСЖ, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, своевременно осуществлять поверку приборов учета.
  - не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
  - 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;

- 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;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, отходов без упаковки, мебели и крупногабаритных грузов, вес которых превышает допустимую грузоподъемность пассажирских лифтов;
- не создавать повышенного шума и вибраций в жилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 до 8:00 по московскому времени (при производстве ремонтных работ с 20:00 до 9:00)

## **5. Товарищество имеет право:**

5.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязательств по настоящему Договору:

- 5.1.1. своими силами выполнять предусмотренные настоящим Договором обязательства и иметь в своем штате соответствующих специалистов;
- 5.1.2. привлекать на договорной основе третьих лиц и передавать им часть функций и обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

5.2. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, грозящей повреждением имуществу других собственников, а также общему имуществу МКД (при отсутствии возможности установления связи с Собственником по указанным в договоре координатам), локализовать ее собственными силами и всеми возможными способами, в том числе посредством привлечения аварийных служб.

5.3. Представлять интересы Собственника, связанные с настоящим договором, во всех органах власти и управления, судебных, правоохранительных и иных органах, учреждениях, организациях перед иными юридическими и должностными лицами, и гражданами. Заключать договоры в интересах Собственника.

5.4. Устанавливать размер платежей Собственника за содержание и эксплуатацию общего имущества в соответствии с утвержденным бюджетом Товарищества, долей участия Собственника в общих расходах и действующим законодательством.

5.5. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

5.6. Принимать меры по взысканию задолженности перед Товариществом.

5.7. Осуществлять иную хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом.

## **6. Собственник имеет право:**

6.1. Ознакомиться с Уставом Товарищества

6.2. Стать членом Товарищества.

6.3. Самостоятельно, без согласования с Товариществом владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности помещениями.

6.4. В установленном законом порядке осуществлять модернизацию, усовершенствование принадлежащих ему на праве собственности помещений при условии, что при этом не ущемляются права других собственников.

6.5. Получать информацию, связанную с выполнением Товариществом обязательств по настоящему Договору.

6.6. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

## 7. Размер и порядок внесения оплаты

7.1. Размер платежей Собственника за содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома устанавливается Товариществом в соответствии с утвержденным бюджетом Товарищества и долей участия собственника в общих расходах, пропорциональной размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений.

7.2. Цена Договора **на момент его подписания определяется** стоимостью за содержание и ремонт общего имущества в размере **9 руб. 50 коп. за 1 кв.м жилого/нежилого помещения в многоквартирном жилом доме** (утверждено решением очередного заочного собрания членов ТСЖ «Ефимьево-1», проведенного с 22.01.2016г. по 23.01.2016г.)

7.3. Калькуляция затрат на содержание и ремонт одного квадратного метра жилой/нежилой площади в многоквартирном жилом доме приведена в Приложении №2 к настоящему договору. Стоимость содержания и ремонта одного квадратного метра жилой/нежилой площади в многоквартирном жилом доме может изменяться на основании принятого решения общего собрания членов Товарищества. Изменение стоимости содержания и ремонта одного квадратного метра жилой/нежилой площади в течение срока действия настоящего договора оформляется письменным Дополнительным соглашением.

7.4. Квитанции об оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома предоставляются Собственнику по адресу г. Вязники, ул. Ефимьево, д. 1, а также посредством сети Интернет на официальном сайте ТСЖ: [efimevo.myl.ru](http://efimevo.myl.ru).

7.5. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Товарищества не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Касса Товарищества находится по адресу: г. Вязники, ул. Ефимьево, д. 1, подъезд №3, код подъезда 71).

7.6. При несвоевременной и (или) не полной оплате выставляемых платежей, должнику начисляется пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.7. Неиспользование собственником помещений дома принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом, не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

## 8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

8.2. Товарищество не несет ответственности за все виды ущерба или убытков, не являющиеся следствием неправильных действий Товарищества или его сотрудников.

8.3. Собственник возмещает ущерб, причиненный по его вине общему имуществу в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Собственник, не обеспечивший доступ представителя Товарищества или обслуживающей организации в жилое помещение для проведения профилактического осмотра и необходимых ремонтных работ, предусмотренных настоящим договором, несет материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этих действий.

- 8.5. Факт не проживания не освобождает Собственника от выполнения обязанностей по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.
- 8.6. Собственники жилого помещения, принадлежащего им на праве общей совместной собственности, несут перед Товариществом солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, при общей долевой собственности пропорционально своим долям.
- 8.7. Товарищество освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) либо несвоевременного выполнения Собственником своих договорных обязанностей по внесению платежей.
- 8.8. Границы зон эксплуатационной ответственности Товарищества:
- 8.8.1. Трубопроводы и оборудование холодного и горячего водоснабжения по муфте кранов ХВС/ГВС со стороны Потребителя
  - 8.8.2. Система отопления: на вводе труб отопления в квартиру со стороны межквартирного коридора.
  - 8.8.3. Система Водоотведения: по первому раструбному соединению на ответвлении от стояка.
  - 8.8.4. Электроснабжение: на зажимах вводного выключателя перед счётчиком учёта электроэнергии, расположенном в этажном щите.
  - 8.8.5. Домофон (автоматическое запирающее устройство): на зажимах в межэтажном распределительном устройстве.

## **9. Срок действия договора**

- 9.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год.
- 9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

## **10. Условия изменения и прекращения договора**

- 10.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению внести изменения в настоящий договор. Все изменения и дополнения настоящего договора оформляются дополнительным письменным соглашением сторон.
- 10.2. Договор может быть расторгнут досрочно в случае прекращения права собственности на жилое (нежилое) помещение.
- 10.3. Инициатор расторжения Договора обязан в письменной форме за 2 месяца уведомить другую сторону о расторжении договора.
- 10.4. В случае вступления Собственника в Товарищество собственников жилья настоящий договор считается прекращенным, все отношения регулируются Уставом и другими документами Товарищества.

## **11. Прочие условия**

- 11.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Товарищества и Собственника.
- 11.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

## 12. Приложения к настоящему Договору:

12.1. Приложение № 1 «Перечень услуг и работ на техническое обслуживание по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме».

12.2. Приложение №2 «Калькуляция затрат на ремонт и содержание 1 квадратного метра площади жилого/нежилого помещения в многоквартирном жилом доме».

### Реквизиты сторон

#### ТСЖ «Ефимьево-1»

Юридический адрес: г. Вязники,  
ул.Ефимьево, д. 1

Фактический адрес: г. Вязники,  
ул.Ефимьево, д. 1

Банковские реквизиты:  
БИК 041708602  
ИНН/КПП 3338001426/333801001  
Кор. Счет30101810000000000602  
Отделение №8611 Сбербанка России г.  
Владимир  
р/счет40703810410070100118

Мобильный телефон:8(902)881-14-08

E-mail: \_\_\_\_\_

#### Собственник

Фамилия: \_\_\_\_\_

Имя: \_\_\_\_\_

Отчество: \_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

когда выдан: \_\_\_\_\_

кем выдан: \_\_\_\_\_

код подразделения: \_\_\_\_\_

Документ подтверждающий право  
собственности: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Мобильный телефон: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Председатель правления Товарищества  
собственников жилья «Ефимьево-1»

\_\_\_\_\_/ Платоненкова М.М.

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Собственник

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

### **Перечень услуг и работ на техническое обслуживание по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме**

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
2. Техническое обслуживание многоквартирного жилого дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории.
3. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
  - a. ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
  - b. укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
  - c. восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
  - d. остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
  - e. замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
  - f. установка пружин или доводчиков на входных дверях;
  - g. ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
  - h. ремонт труб наружного водостока;
  - i. устранение причин подтапливания подвальных помещений.
4. Санитарное содержание придомовых территорий в зимний период года:
  - a. подметание свежевыпавшего снега - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
  - b. посыпка территории противогололедными материалами - при необходимости (кроме выходных и праздничных дней в году);
  - c. подметание территории в дни без снегопада – 2 раза в неделю (кроме выходных и праздничных дней в году);
  - d. очистка урн от мусора - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
  - e. уборка контейнерных площадок - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
5. Санитарное содержание придомовых территорий в теплый период года:
  - a. подметание территорий - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
  - b. уборка газонов – при необходимости (кроме выходных и праздничных дней в году);
  - c. очистка урн от мусора - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);



- d. уборка контейнерной площадки – ежедневно (кроме выходных и праздничных дней в году);
  - e. поливка газонов, зеленых насаждений – по необходимости;
  - f. промывка урн - по необходимости;
  - g. выкашивание газонов – 1 раз в месяц;
  - h. стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
6. Санитарное содержание лестничных клеток:
- a. влажное подметание лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю
  - b. мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю;
  - c. влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.
  - d. влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
  - e. влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
7. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
8. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным бюджетом.
9. Выполнение работ по ликвидации аварий в многоквартирном доме.
10. Иные виды работ и услуг необходимые для технического обслуживания, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Председатель правления Товарищества  
собственников жилья «Ефимьево-1»

Собственник

\_\_\_\_\_ / Платоненкова М.М.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Приложение №2**

к Договору №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
О содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме

**Калькуляция затрат на содержание и ремонт 1 квадратного метра  
площади жилого/нежилого помещения в многоквартирном жилом доме.**

№ п	Наименование статьи затрат	Сумма, руб. на 1 м кв.
1	Вознаграждение председателю правления	1,19
2	Оплата услуг по ведению бух. учета и отчетности	0,60
3	Оплата услуг по взаимодействию с собственниками помещений МКД (старшие по подъездам)	0,60
4	Оплата услуг по приему платежей в кассу (кассир)	0,31
5	Оплата услуг по обслуживанию и эксплуатации лифтов (лифтеры)	2,14
6	Оплата услуг по уборке подъездов (уборщицы)	0,90
7	Оплата услуг по уборке придомовой территории (дворник)	0,45
8	Оплата услуг по сантехническим работам (сантехник)	0,52
9	обслуживание расчетного счета	0,28
10	Отчисления в ПФР, ФОМС, ФСС	1,88
11	Прочие выплаты	0,60
12	ТО лифтов (договор с ООО "КЛИО")	0,70
13	Страхование лифтов	0,07
14	хозяйственный нужды	0,39
15	оплата за услуги по текущему ремонту	0,65
16	<b>Всего затрат</b>	<b>11,28</b>
17	Доход от аренды помещения ООО "Ростелеком", уменьшающий расходы на содержание и ремонт общедомового имущества	1,78
18	<b>Итого</b>	<b>9,50</b>

Примечание: расчет произведен на основании бюджета на 2016г., утвержденного общим заочным собранием членов ТСЖ «Ефимьево-1», проводимого с 22.01.2016г. по 23.01.2016г. и общей площади дома 7 731,3 кв.м.

Председатель правления Товарищества  
собственников жилья «Ефимьево-1»

Собственник

\_\_\_\_\_/ Платоненкова М.М.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

