

**ДОГОВОР**  
**на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме**  
**и обеспечение коммунальными услугами**

г.Казань

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(Ф.И.О., дата рождения)

(реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон)

являющиеся собственниками жилого помещения №\_\_\_\_\_, общей площадью\_\_\_\_\_ кв.м., в том числе, жилой площадью\_\_\_\_\_ кв.м., количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении \_\_\_\_\_, расположенного в многоквартирном доме по адресу\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности серия\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_ председателя \_\_\_\_\_, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем ТСЖ с другой стороны, в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

\_\_\_\_\_ по поручению Собственника обязуется от своего имени и за счет средств Собственника в пределах утвержденных уполномоченными на то органами тарифов и нормативов, обеспечивать предоставление жилищно-коммунальных услуг требуемого качества, содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, а также предоставление иных услуг, определенных настоящим Договором.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

#### 2.1. Собственник вправе:

- 2.1.1 требовать от ТСЖ обеспечения жилищно-коммунальных услуг в соответствии с установленными правилами и нормами;
- 2.1.2 в случае снижения качества (отсутствия) соответствующих услуг требовать уменьшения размера оплаты;
- 2.1.3 предъявлять в установленном порядке претензии и требования к ТСЖ в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг и перерасчета платежей, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов;
- 2.1.4 стать членом ТСЖ на основании заявления в отступление в ТСЖ;
- 2.1.5 Собственник имеет права, связанные с обеспечением предоставления коммунальных услуг, в соответствии с установленными Правилами предоставления коммунальных услуг;

#### 2.2. Собственник обязуется:

- 2.2.1 пользоваться принадлежащей ему Квартирой в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг. Содержать её, а также инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства с соблюдением установленных законодательством санитарных и технических норм и правил;
- 2.2.2 использовать помещение в соответствии с его назначением;
- 2.2.3 оплачивать коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;
- 2.2.4 делать соразмерные своей доле в праве общей собственности взносы в специальные фонды, образованные по решению общего собрания членов ТСЖ для осуществления капитального ремонта МКД, других мероприятий, имеющих разовый характер;
- 2.2.5 соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, другие отходы в специально отведенные для этого места;
- 2.2.6 не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- 2.2.7 соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранителей электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- 2.2.8 производить за свой счет ремонт жилого помещения;
- 2.2.9 обеспечивать устранение за свой счет повреждений помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, в том числе находящегося в общедомовой собственности, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других проживающих с ним лиц;
- 2.2.10 не производить переустройства, реконструкции, перепланировки помещений, переоборудования балконов и лоджий, переоборудование инженерных систем, переустановки либо установки дополнительного санитарно-технического оборудования без утвержденного проекта, выданного в установленном законом порядке;
- 2.2.11 с предварительным уведомлением в согласованное время допускать в Квартиру сотрудников ТСЖ или предприятий и организаций, работающих по договорам с ТСЖ, в целях устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, индивидуальных приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, для проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;
- 2.2.12 предоставлять в ТСЖ свои координаты (свой и/или ближайших родственников домашний, мобильный и рабочий телефон, e-mail, и т.п.), для возможности оперативной связи в случае возникновения аварийной ситуации; незамедлительно уведомлять об изменении предоставленных координат;
- 2.2.13 при отсутствии доступа для осмотра, обслуживания и ремонта санитарно-технического и другого общедомового имущества, находящегося в помещении, Собственник данного помещения несет ответственность в случае нанесения ущерба имуществу Товарищества или третьих лиц;

#### 2.2.14 Собственник обязан:

- ежемесячно подавать показания квартирных приборов учета с 15 по 19 числа текущего месяца;
- в случае неисправности общедомового имущества, находящегося в помещении, принять срочные меры для предотвращения

нанесения ущерба имуществу третьих лиц и немедленно уведомить о неисправности соответствующие лица ТСЖ по предоставляемому Товариществом номерам телефонов;

- ознакомить всех проживающих совместно с ним лиц с условиями настоящего Договора;
- при отъезде на длительное время отключить запорные устройства в квартире на холодную и горячую воду, а также уведомить ТСЖ о лицах, имеющих доступ в помещение при отсутствии собственника и их номерах телефонов;
- в течение месяца поставить в известность ТСЖ о временно проживающих в данном помещении и их персональные данные;
- нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

**2.2.15 Собственник не имеет права без оформленного в установленном порядке письменного разрешения компетентных (уполномоченных) органов:**

- устанавливать, подключать и использовать устройства мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.
- устанавливать дополнительные секции приборов отопления или приборы отопления, не предусмотренные проектом МКД, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- нарушать и изменять имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению;
- нарушать установленные правила эксплуатации лифтов;
- потребители имеют также другие обязанности, указанные в Правилах предоставления коммунальных услуг;

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ**

#### **3.1 ТСЖ вправе:**

- 3.1.1 самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.2 проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ;
- 3.1.3 вести расчеты с Собственником помещения за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет;
- 3.1.4 предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за поставленные жилищно-коммунальные услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.
- 3.1.5 организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника с представлением Рекомендаций о приведении их в надлежащее состояние;
- 3.1.6 требовать от Собственника соблюдения Правил пользования помещениями;
- 3.1.7 оказывать услуги по ремонту и замене санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении Собственника и не являющегося общедомовым имуществом на платной основе, по утвержденным общим собранием или правлением расценкам;

#### **3.2 ТСЖ \_\_\_\_\_ обязуется:**

- 3.2.1 выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 3.2.2. от имени Собственника и за его счет заключать все виды договоров, необходимых для нормального содержания и эксплуатации жилого помещения, контролировать их исполнение, выполнять обязательства в соответствии с условиями заключенных договоров;
- 3.2.3. организовывать и/или выполнять работы по техническому обслуживанию, ремонту и сохранности общего имущества собственников, инженерных систем и оборудования МКД, санитарному содержанию и поддержанию в надлежащем состоянии МКД и придомовых территорий, а также по проведению ремонтно-строительных работ в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Договора;
- 3.2.4. ТСЖ имеет обязанности, связанные с обеспечением предоставления коммунальных услуг по отоплению, холодному и горячему водоснабжению, канализованию согласно правилам предоставления коммунальных услуг;
- 3.2.5. принимать от потребителей показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги.
- 3.2.6. осуществлять функции по начислению и сбору платежей на расчетный счет **ТСЖ** и своевременному перечислению платежей за поставленные услуги в соответствии с заключенными договорами, по изготовлению и раздаче единого платежного документа (счет - фактуры);
- 3.2.7. по требованию **Собственника** предоставлять отчет по ведению хозяйственной деятельности в рамках настоящего Договора за каждый год, прошедший с момента заключения договора;
- 3.2.8. осуществлять контроль, оценку качества и объемов, сроков предоставления услуг (работ). Фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке и отражать изменение сумм расчетов платежа за предоставление в пользование жилого помещения;
- 3.2.9 В случае выхода из строя общедомового имущества, находящегося в помещении собственника, производить его ремонт или замену в установленные нормативные сроки.

**Границей эксплуатационной ответственности** между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;
- на системах горячего, холодного водоснабжения и отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, ответвлений от стояков отопления, установленных застройщиком, расположенных в помещениях. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении, и

установленные застройщиком или ТСЖ;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы на приборе учета электроэнергии или (в случае его отсутствия или неисправности) на автоматических выключателях, расположенных в помещении собственника. Электросчетчик, счетчики горячей и холодной воды, установленные в помещении Собственника, не принадлежат к общему имуществу в МКД.

3.2.10 При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, **не менее одного раза в месяц, проводить осмотры общего имущества** в многоквартирном доме, на их основе проводить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника, контролировать показания общедомовых счетчиков энергоносителей;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство, учет собственников помещений и проживающих с ними членов их семей;

- незамедлительно принимать меры к устранению неисправностей инженерного и сантехнического оборудования, о которых ему сообщит Собственник;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение;

- принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, выдавать им необходимые справки, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой УФМС РФ по РТ;

- рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков;

- вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 10 числа каждого месяца, следующим за расчетным, предъявлять ему к оплате счет по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик;

3.2.11 осуществлять прием жителей ответственным представителем и/или бухгалтером ТСЖ в установленные дни и часы.

3.2.12 принимать от Собственника заявки, включая заявки аварийного характера, для принятия мер, в том числе незамедлительных (в случае аварии);

3.2.13 уведомлять Собственника о сроках предстоящего отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления) – не менее чем за сутки, кроме случаев возникновения аварийной ситуации;

3.2.14 уведомлять Собственника о нормативных актах, влекущих изменения порядка и условия исполнения Сторонами обязательств настоящего Договора (информационными письмами, либо на собраниях и на информационных стендах);

#### 4. РАСЧЕТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Оплата поставленных жилищно-коммунальных услуг производится по счет - фактурам, предъявляемым ТСЖ.

4.2 ТСЖ ежемесячно и своевременно до десятого числа следующего месяца предъявляет Собственнику счет - фактуры.

4.3 Размер и порядок оплаты определяется в порядке, установленном действующим Жилищным Кодексом РФ, другими нормативно-правовыми актами, с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения, качества предоставления коммунальных и иных услуг (работ) с учетом фактического их потребления. Нормативы и тарифы на оплату жилищно-коммунальных услуг устанавливаются уполномоченными на то органами.

4.4 Оплата счет - фактур за жилищно-коммунальные услуги производится Собственником ежемесячно не позднее тридцатого числа следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.5 Несвоевременное внесение платежей за жилищно-коммунальные услуги влечет начисление пеней в порядке, устанавливаемом действующим законодательством.

4.6 ТСЖ имеет право производить комиссионно-контрольное снятие показаний счетчиков.

#### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с момента его подписания Сторонами, один из них находится в ТСЖ, второй у Собственника.

5.2. Настоящий Договор досрочно прекращается (расторгается):

- при прекращении права собственности Собственника на Квартиру в МКД;

- в иных случаях, установленных действующим законодательством;

#### 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Все изменения условий настоящего Договора и дополнения к нему осуществляются по соглашению **Сторон**, оформляются в письменном виде и подписываются **Сторонами**;

6.2. В случае изменения юридического адреса или платежных реквизитов **ТСЖ** обязано незамедлительно известить об этом **Собственника**.

6.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник помещения и ТСЖ будут стремиться разрешить путем переговоров, на общем собрании;

6.4. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат решению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Оплата услуг ресурсоснабжающих и специализированных организаций по договорам, заключенным **ТСЖ**, осуществляется за счет поступающих от **Собственника** платежей.

6.6. Договор подлежит изменению в случае внесения изменений в законодательство РФ, устанавливающих обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

#### 7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Собственник помещения и ТСЖ создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2 Неотъемлемыми частями договора являются:

- приложение № 1 «Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;
- приложение № 2 - копия документа, подтверждающего право собственности на помещение;
- приложение № 3 - копия документа, удостоверяющего личность собственника помещения;
- приложение № 4 - копии паспортов индивидуальных приборов учета воды и электроэнергии;

#### 8. АДРЕСА И РКВИЗИТЫ СТОРОН

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_  
(Фамилия И.О.)  
Домашний телефон: \_\_\_\_\_  
Рабочий телефон: \_\_\_\_\_  
Мобильный телефон \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_

#### 9. Подписи сторон

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

Собственник:

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