

# ДОГОВОР О СОВМЕСТНОМ ВЛАДЕНИИ И УПРАВЛЕНИИ ДОМОМ

Город Фрязино  
« \_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Товарищество собственников жилья «Иришка» в лице Председателя правления Козлова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, в дальнейшем «ИСПОЛНИТЕЛЬ», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ ,  
член ТСЖ «Иришка» и владелец квартиры № в доме по адресу 141190 Московская область, г. Фрязино, ул. Горького, д.12, корпус 1, в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## **1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. ЗАКАЗЧИК передает ИСПОЛНИТЕЛЮ, а ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает право по осуществлению совместной эксплуатации и управления Дома и придомовой территории в интересах всех его жильцов и собственников помещений на основании законодательства РФ, Устава ТСЖ «Иришка», решений общих собраний. При этом ЗАКАЗЧИК возмещает ИСПОЛНИТЕЛЮ все расходы, понесенные им при реализации предоставленных ему полномочий, в объеме, пропорциональном доле ЗАКАЗЧИКА.

1.2. ЗАКАЗЧИК заказывает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает к исполнению организацию обеспечением ЗАКАЗЧИКА жилищно-коммунальными услугами, при этом оплату предоставленных услуг ЗАКАЗЧИК осуществляет через ИСПОЛНИТЕЛЯ.

## **2.ЦЕЛЬ ДОГОВОРА**

Договор заключается с целью:

- поддержания надлежащего состояния Дома,
- обеспечение ЗАКАЗЧИКА жилищно-коммунальными услугами.

## **3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. Общие обязанности сторон.

Передача ЗАКАЗЧИКОМ полномочий ИСПОЛНИТЕЛЮ по поддержанию надлежащего состояния Дома не освобождает его от ответственности за нарушение требований Жилищного кодекса РФ, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил пожарной безопасности и санитарных норм.

3.1.1. Поддержание надлежащего состояния Дома является безусловной обязанностью как ИСПОЛНИТЕЛЯ, так и ЗАКАЗЧИКА.

3.1.2. Возмещение затрат на ремонт или устранение порчи Дома, возникших по вине одной из сторон (пожар, протечки воды или повреждение конструкций здания, произошедшие по вине ЗАКАЗЧИКА и т.п.) осуществляется виновной стороной.

3.1.3. Стороны несут совместное возмещение затрат на ремонт Дома, обусловленный непредвиденными обстоятельствами (пожар, произошедший не по вине сторон, разрушения Дома вследствие военных действий или стихийного бедствия и т.п.) в объеме, пропорциональном доле собственности каждой из сторон.

### 3.2 Обязанности ИСПОЛНИТЕЛЯ

3.2.1. Организация технической эксплуатации и санитарного содержания Дома, в т.ч.:

- разработка и реализация мероприятий по обеспечению технической эксплуатации и санитарного содержания Дома в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и санитарными нормами и Правилами противопожарной безопасности,

- контроль за состоянием инженерно-технического оборудования, вызов ремонтных служб,

- заключение от имени ЗАКАЗЧИКА и контроль за выполнением договоров с соответствующими организациями и частными предпринимателями по реализации нужд товарищества, представление интересов собственников в этих организациях. При отборе подрядчиков ИСПОЛНИТЕЛЬ обязан руководствоваться принципами эффективности, экономии и коллективного интереса, в случае недоброкачественной работы выставлять иски и претензии.

- ведение эксплуатационно-технической документации и хозяйственно-финансовой деятельности (включая отчетность).

3.2.2. Организация обеспечения ЗАКАЗЧИКА жилищно-коммунальными услугами, в т.ч.:

- заключение от имени ЗАКАЗЧИКА и контроль за выполнением договоров с жилищно-коммунальными службами, представление интересов ЗАКАЗЧИКА в этих службах, расчет с жилищно-коммунальными службами за предоставленные услуги.

3.2.3. Проведение ежемесячного расчета платежа и доведение его до ЗАКАЗЧИКА.

ИСПОЛНИТЕЛЬ обязан исключить списание долгов одних членов за счет других или за счет общего бюджета. Допускается только временное покрытие долгов одного или нескольких домовладельцев за счет общего бюджета на период не более шести месяцев.

3.2.4. Представление ЗАКАЗЧИКУ по его письменному заявлению обоснование возмещаемых ЗАКАЗЧИКОМ расходов в недельный срок.

3.2.5. Ведение накопительной ведомости расходов ЗАКАЗЧИКА на обеспечение надлежащего состояния Дома и списаний с нее средств на нужды Дома.

### 3.3 Обязанности ЗАКАЗЧИКА

3.3.1. ЗАКАЗЧИК обязан использовать жилые помещения в соответствии с их прямым назначением, соблюдать правила технической эксплуатации и пожарной безопасности, не допускать загромождения коридоров, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.2. При обнаружении неисправностей в занимаемом помещении, немедленно принимать меры к их устранению. Обеспечивать беспрепятственный допуск работников аварийных служб при авариях в квартире ЗАКАЗЧИКА. При отсутствии у таких работников опознавательных знаков принадлежности к аварийным службам присутствие представителя ИСПОЛНИТЕЛЯ обязательно.

3.3.3. Производить переустройство или переоборудование жилого помещения (если таковое ЗАКАЗЧИК считает для себя необходимым) только после оформления в соответствии с действующим законодательством разрешения на переустройство или переоборудование.

О предполагаемом переустройстве или переоборудовании жилого помещения ЗАКАЗЧИК обязан уведомить ИСПОЛНИТЕЛЯ.

3.3.4. Производить ремонт измерительных приборов за свой счет.

3.3.5. При возникновении несоответствия зарегистрированных и фактически проживающих в квартире в двухнедельный срок в письменной форме уведомить ИСПОЛНИТЕЛЯ об этом несоответствии и принять необходимые действия в органах внутренних дел для оформления регистрации, а затем по перерасчету оплаты за коммунальные услуги.

### 3.4. Общие права сторон.

Предоставление ЗАКАЗЧИКОМ и взятие ИСПОЛНИТЕЛЕМ полномочий по поддержанию надлежащего состояния Дома, равно как и заказ ЗАКАЗЧИКОМ и прием к исполнению ИСПОЛНИТЕЛЕМ организации обеспечением жилищно-коммунальными услугами являются добровольными актами каждой из сторон и не создают каких-либо отношений подчиненности между сторонами.

Взаимоотношения между ЗАКАЗЧИКОМ и ИСПОЛНИТЕЛЕМ должны строиться на началах взаимного уважения, доброжелательности, учета интересов сторон.

В случае возникновения споров по настоящему договору или в связи с ним, стороны примут меры к их урегулированию путём переговоров. В случае, если согласие не будет достигнуто в течение 15 дней с момента возникновения спора, споры между сторонами разрешаются в суде по месту нахождения ответчика.

### 3.5. Права ИСПОЛНИТЕЛЯ.

3.5.1. Требовать от ЗАКАЗЧИКА безусловного возмещения убытков, понесенных ИСПОЛНИТЕЛЕМ в результате неисполнения ЗАКАЗЧИКОМ платежных обязательств, а также расходов на ремонт и устранение порчи Дома, возникших по вине ЗАКАЗЧИКА.

3.5.2. Инициировать проверку уполномоченными органами правильности использования ЗАКАЗЧИКОМ жилого помещения, а также его (помещения) переустройства или переоборудования.

В случае если в результате такой проверки будут выявлены и зафиксированы в соответствующем Акте нарушения правил использования, переустройства или переоборудования жилого помещения все расходы, связанные с проверкой, несет ЗАКАЗЧИК. В противном случае расходы возмещаются ИСПОЛНИТЕЛЕМ.

3.6. Права Заказчика.

3.6.1. Письменным заявлением запрашивать ИСПОЛНИТЕЛЯ о представлении обоснования исполняемых ЗАКАЗЧИКОМ платежных обязательств.

3.6.2. Присутствовать на всех заседаниях правления и ревизионной комиссии.

3.6.3. Информировать ИСПОЛНИТЕЛЯ о нарушениях правил эксплуатации Дома со стороны других жителей (собственников жилых помещений или нанимателей жилых помещения по договорам социального найма) для принятия необходимых мер.

При бездействии ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАКАЗЧИК вправе обратиться в соответствующие государственные органы самостоятельно.

3.6.4. Совершать с квартирой и имуществом, принадлежащими ему на правах частной собственности, любые сделки, не противоречащие действующему законодательству РФ.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Расчетный период для оплаты платежей устанавливается в один календарный месяц.

4.2. Размер возмещаемых ЗАКАЗЧИКОМ расходов по поддержанию надлежащего состояния Дома (п.1.1) устанавливается согласно нормативам, действующим в г. Фрязино для той категории домов, к которой относится Дом.

4.3. Основаниями для установления и изменения тарифов за жилищно-коммунальные услуги (п.1.2) служит решение администрации города Фрязино Московской области.

Тарифы являются обязательными для сторон и дополнительного согласования не требуют.

4.4. Ежемесячный расчет платежей должен доводиться до ЗАКАЗЧИКА не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

4.5. При согласии с предъявленным расчетом платежа ЗАКАЗЧИК должен осуществить его оплату не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным.

При несогласии с предъявленным расчетом платежа ЗАКАЗЧИК обязан известить об этом ИСПОЛНИТЕЛЯ. После разрешения возникшего разногласия ЗАКАЗЧИК обязан осуществить оплату согласованного расчета платежа в 3-х-дневный срок.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Принимая во внимание, что Дом находится в совместной собственности, Стороны несут солидарную ответственность за надлежащее состояние Дома.

5.2. При неисполнении одной из сторон условий настоящего Договора другая сторона может обратиться в судебные органы с иском по возмещению материального и морального ущерба, при этом судебные издержки несет сторона, признанная судом проигравшей.

5.3. В случае принятия администрацией города Фрязино решения о введении ограничений на подачу электроэнергии и воды ИСПОЛНИТЕЛЬ не несет материальной ответственности за несоответствие нормируемых параметров теплоносителя.

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания обеими Сторонами. Срок действия договора – три года с момента подписания с автоматической пролонгацией.

В дальнейшем срок действия договора в настоящей редакции пролонгируется каждый раз на один год, если ни одна из сторон не менее чем за месяц не заявит о своем намерении изменить условия договора.

При намерении стороны изменить условия договора она должна представить для обсуждения проект предлагаемых изменений.

6.2. При изменении договора срок действия договора в новой редакции оговаривается особо.

6.3. При организации иной формы технического и санитарного содержания Дома или обеспечения жилищно-коммунальными услугами (например, через Дирекцию единого заказчика) действие Договора прекращается автоматически, при этом ИСПОЛНИТЕЛЬ обязан передать новому органу накопительную ведомость расходов

ЗАКАЗЧИКА на поддержание надлежащего состояния Дома и списаний с нее расходов на нужды Дома.

6.4. В случае смены владельца принадлежащего ЗАКАЗЧИКУ жилого помещения или утраты ЗАКАЗЧИКОМ права собственности действие Договора прекращается автоматически.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждого участника договора.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме и подписаны полномочными представителями обеих сторон.

7.3 По всем вопросам, не нашедшим своё отражение в положениях настоящего договора, стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства.

### ЗАКАЗЧИК

№ кв. \_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_

Дата выдачи \_\_\_\_\_

СНИЛС \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_/

### ИСПОЛНИТЕЛЬ

Товарищество собственников жилья «Иришка»

ОГРН: 1055014140279 ИНН: 5052015543

141190 Московская область, г. Фрязино, ул. Горького, д.12, корпус 1

тел. 8(977)672-93-16, e-mail: tsg-irishka@mail.ru

Председатель правления ТСЖ «Иришка»

Дата \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_/ Козлов А.В.