

# Договор

о содержании и ремонте общего имущества дома между ТСН и собственником не членом товарищества.

г. Москва

\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Товарищество собственников недвижимости «Е5»**, ОГРН №1195081093415, ИНН 5032314070, именуемое дальнейшем ТСН, в лице председателя правления Манукова К.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

---

далее именуемые Стороны, заключили настоящий договор о следующем:

## 1. Предмет договора

- 1.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом дома.
- 1.2. Стороны несут совместные расходы по содержанию и ремонту общего имущества.
- 1.3. Собственник поручает ТСН совершать следующие юридические действия:
  - представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
  - заключать договоры на выполнение работ и оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на предоставление коммунальных услуг;
  - осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;
- 1.4. Собственник передает ТСН права по управлению общим имуществом в многоквартирном доме (в том числе - предоставлению части общего имущества в пользование или в аренду третьим лицам), а Товарищество принимает на себя данные права.
- 1.5. ТСН в настоящем договоре представляет интересы собственников - членов ТСН.

## 2. Права и обязанности сторон

### 2.1. ТСН вправе:

- 2.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления, и договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры о предоставлении коммунальных ресурсов и прочие договоры в интересах Собственника;
- 2.1.2. Определять смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт дома, его инженерных систем и конструктивных элементов, а также иные расходы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, в установленном уставом ТСН порядке;
- 2.1.3. Устанавливать на основе утвержденной на общем собрании членов ТСН сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также уплаты собственником целевых взносов, в т.ч. на капитальные и другие ремонтно-восстановительные работы по общему имуществу дома.
- 2.1.4. Требовать от нанимателя жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги;
- 2.1.5. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.6. Выполнять работы для Собственника и пользователей помещений Собственника, предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности;
- 2.1.7. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. ТСН вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой

дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям;

2.1.8. Требовать от собственника (и/или нанимателя жилого помещения) устранения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого (нежилого) помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, в том числе и в судебном порядке.

2.1.9. Осуществлять иные права, установленные правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

## **2.2. ТСН обязано:**

2.2.1. Исполнять законные поручения Собственника;

2.2.2. Представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

2.2.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества дома путем: заключения в интересах Собственника договора управления многоквартирным домом или договоров о выполнении работ и оказании услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведения указанных работ и оказание услуг силами ТСН, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

2.2.4. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственника по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

2.2.5. В случае заключения договоров с подрядными организациями на определенные виды работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, контролировать исполнение этими подрядными организациями договорных обязательств;

2.2.6. Осуществлять контроль за правильностью начисления собственнику обязательных платежей в размерах, установленных Правительством Московской области и Федеральными законодательными актами;

2.2.7. Заключить с государственным учреждением договор на организацию услуг паспортного контроля.

2.2.8. Информировать Собственника о порядке начисления ему размеров обязательных платежей;

2.2.9. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

2.2.10. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

2.2.11. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;

2.2.12. Информировать Собственника об исполнении обязательств;

2.2.13. Выдавать пользователям помещений Собственника справки и иные документы в пределах своих полномочий.

## **2.3. Собственник вправе:**

2.3.1. Присутствовать на общих собраниях членов ТСН;

2.3.2. Получать информацию о деятельности ТСН и о заключенных им договорах;

2.3.3. Обжаловать в суд решения общего собрания членов ТСН или решения правления Товарищества;

- 2.3.4. Участвовать в мероприятиях, проводимых ТСН;  
2.3.5. Осуществлять иные права, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **2.4. Собственник обязан:**

- 2.4.1. Выполнять требования настоящего договора;  
2.4.2. Предоставлять ТСН сведения об обременении помещений Собственника;  
2.4.3. Обеспечивать поддержание пользователями помещений Собственника в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества;

#### **3. Ответственность сторон**

- 3.1. ТСН и Собственник несут ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.  
3.2. Собственник не отвечает по обязательствам ТСН. ТСН не отвечает по обязательствам Собственника.

#### **4. Срок действия договора**

- 4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.  
4.2. Настоящий договор действует до момента изменения способа управления многоквартирным домом.

#### **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 собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме;  
5.2.2. Принятия общим собранием собственников помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом;  
5.2.3. Ликвидации ТСН.  
5.2.4. Вступления Собственника в члены ТСН.  
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 ТСН, а также в судебном порядке.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по экземпляру для каждой из сторон и имеет одинаковую силу.

Подписи: ТСН «Е5» \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_