



**Агентский договор № \_\_\_\_\_**  
на управление, содержание и ремонт  
многоквартирного дома, расположенного по  
адресу: с. Дивноморское, ул. Курортная, д.3

с. Дивноморское

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Гражданин (гражданка) \_\_\_\_\_, являющаяся на основании Свидетельства о регистрации права собственности \_\_\_\_\_ от № \_\_\_\_\_, далее именуемого «**Помещение**», расположенного по адресу: с. Дивноморское, улица Курортная, дом №3, корпус № \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, именуемый в дальнейшем «Принципал» (он же по настоящему договору «Собственник»), с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья «Легенда»**, в лице Председателя правления Москалюк Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Агент» (он же по настоящему договору «ТСЖ»), с другой стороны, а совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор с целью эффективного управления многоквартирным домом, обеспечения прав Собственника по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом, о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ

1.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, в соответствии с действующим законодательством, требованиями Устава ТСЖ, решениями общего собрания ТСЖ, постановлениями правления ТСЖ.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает и поручает, а ТСЖ принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: с. Дивноморское, улица Курортная, дом №3, корпус № \_\_\_\_\_ квартира № \_\_\_\_\_, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных организаций, а также заключение с ними договоров от имени ТСЖ в интересах и за счет Собственников;

2.1.2. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсосберегающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае необходимости выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путём заключения от имени ТСЖ, в интересах и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;

2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6. Начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги;

2.1.7. Производить ежемесячное начисление коммунальных платежей по фактическому потреблению энергоресурсов (холодного водоснабжения, водоотведение, электроснабжения) на основании полученных счетов - фактур соответствующей Ресурсоснабжающей организации и исходя из ежемесячно рассчитанных тарифов на основании показаний общедомовых приборов учёта и утверждённой региональной энергетической комиссией - департамента цен и тарифов Краснодарского края ценой и нормативами на соответствующую коммунальную услугу, на соответствующий календарный год;

2.1.8. Производить ежемесячно или один раз в год начисления вознаграждения за жилищно-коммунальные услуги. Размер комиссионного вознаграждения товарищества составляет 0,1% от суммы всех платежей.

2.1.9. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;

2.1.10. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет на их проведение, а также подготовка предложений

Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет затрат на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.11. Проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.12. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам, и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

2.1.13. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.1.14. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.15. Хранение копий правоустанавливающих документов являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.1.16. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных организаций;

2.1.17. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.18. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.19. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.20. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками;

2.1.21. Совершение иных юридически значимых действий, направленных на управление Многоквартирным домом. Выполнение других функций в соответствии с решениями членов ТСЖ;

2.2. Содержание и текущий ремонт Общего имущества осуществляется ТСЖ в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами, действующими на территории РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. **ТСЖ обязано:**

3.1.1. Принять полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1, настоящего Договора,

3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1.1. - 2.1.21. настоящего Договора;

3.1.3. Предоставлять Собственнику платежные документы путем доставки в почтовый ящик, если иной способ доставки не определен Сторонами;

3.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях членов ТСЖ.

3.1.5. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений по платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками и потребителями жилищно-коммунальных услуг при недопоставках и неоплатах услуг.

#### 3.2. **ТСЖ вправе;**

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно или путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. Информировать контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.3. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.2.1, настоящего договора;

3.2.4. Принимать все меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт Помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе определенные общим собранием членов ТСЖ, а также ушерба, нанесенного неуплатой;

3.2.5. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.6. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг, до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете, и при составлении сметы расходов на следующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и

прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям;

3.2.7. Предъявлять Собственнику неустойку за несвоевременную оплату за Помещение, коммунальные и прочие услуги, в том числе определенные общим собранием членов ТСЖ, в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы задолженности.

### 3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передать ТСЖ полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные пп.2.1., 2.2. настоящего Договора;

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги, в том числе, определенные общим собранием членов ТСЖ, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе соблюдать чистоту, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не курить и не распивать спиртные напитки на лестничных клетках;

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими и иными приборами;

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с ТСЖ возможность их установки в Помещении;

3.3.9. Проводить ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. Немедленно сообщать в ТСЖ (по номерам телефонов указанных в квитанциях на оплату, либо указанных на информационном стенде ТСЖ) о сбоях в работе инженерных систем и оборудования, иных неисправностях Общего имущества;

3.3.12. Предоставлять в ТСЖ информацию (контактные телефоны) о лицах, имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ, или отсутствия

Собственника длительное время.

3.3.13. Допускать в Помещение обслуживающий персонал ТСЖ, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ по установке электро- газо, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета. Также члены Правления имеют право проверки Помещения по жалобе соседей;

3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником лиц с условиями настоящего Договора;

3.3.15. В течении 7 (семи) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Правление копию свидетельства о регистрации права;

3.3.16. При отчуждении Помещения третьим лицам, передать информацию о них (Ф.И.О., контактные телефоны) в Правление в течение 3 (трех) календарных дней с момента совершения сделки;

3.3.17. Исполнять решения, принимаемые общим собранием членов ТСЖ и Правлением ТСЖ.

### 3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.2. Требовать от ТСЖ исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных пп.2.1.,2.2. настоящего Договора.

### 3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети,

дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;

3.5.4. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

3.5.5. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

#### **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт жилого помещения для Собственника устанавливается на основании тарифных ставок и нормативов, утвержденных органами местного самоуправления, либо по тарифам утверждённым общим собранием собственников жилья.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги для Собственника устанавливается в соответствии с п. 2.1.7. настоящего Договора, а именно Собственник производит ежемесячную оплату коммунальных услуг по фактическому потреблению энергоресурсов (холодного водоснабжения, водоотведение, электроснабжения) на основании полученных счетов - фактур соответствующей Ресурсоснабжающей организации и исходя из ежемесячно рассчитанных тарифов на основании показаний общедомовых приборов учёта и утверждённой региональной энергетической комиссией - департамента цен и тарифов Краснодарского края ценой и нормативами на соответствующую коммунальную услугу, на соответствующий календарный год;

4.3. Размер платы комиссионного вознаграждения за жилищно-коммунальные услуги для Собственника устанавливается в соответствии с п. 2.1.8. настоящего Договора, и составляет 0,1% от суммы всех платежей.

4.4. Собственник вносит плату за Помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за подлежащим к оплате, на основании выставленных ему платежных документов, представленных не позднее 5 числа месяца, следующего за подлежащим к оплате, в кассу ТСЖ или на расчетный счет.

4.5. Собственник вносит плату за работы и услуги, определенные общим собранием членов ТСЖ, не позднее даты, определенной Правлением ТСЖ.

4.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если не оказание услуг или выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы по договору.

4.8. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату с последующей корректировкой платежа при необходимости.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, ТСЖ несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору;

5.2. ТСЖ не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ему документов, указанных в п.2.1.13. настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.3. ТСЖ не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

5.4. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств. Собственник несет ответственность в виде пени и штрафных санкций, в размере, определенном общим собранием членов ТСЖ. Уплата пени и штрафных санкций не освобождает Собственника от исполнения обязательств, принятых по настоящему Договору, а также возложенных решением общего собрания членов ТСЖ.

5.5. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

#### **6. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, распространяет свое действия на период фактического возникновения отношений между Сторонами и действует до момента его расторжения Сторонами.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и

вступают в силу с момента подписания Сторонами.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

## 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1 Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор рассматривается в порядке, установленном законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 9. ПОДПИСИ СТОРОН

ТСЖ «Легенда»	Собственник
<p>353490, Краснодарский край, Геленджик г, Дивноморское с, Курортная ул, дом № 3. Тел. 8 (861)290-12-86 ИНН 2304066409 КПП 230401001 ОГРН1142304001190 ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 26412489 р/с 40703810230000000073 ОТДЕЛЕНИЕ №8619 СБЕРБАНКА РОССИИ БИК 040349602 к/с 30101810100000000602</p> <p>Председатель правления ТСЖ «Легенда»</p> <p>_____ / А.В. Москалюк/ м.п</p>	<p>Адрес Помещения собственности: с. Дивноморское, ул. Курортная, д. №3, корпус №_____, кв. № _____</p> <p>Паспорт: серия _____, № _____, выдан _____</p> <p>_____, дата выдачи «__» _____ 20__ г.</p> <p>Свидетельство о регистрации права собственности: серия _____, № _____ от «__» _____ 20__ г.</p> <p>Контактный телефон: _____</p> <p>_____ / _____ / _____ /</p> <p>Личная подпись</p>

Приложения к договору:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень основных видов работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.
3. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей.

Приложение №1 к договору №\_\_\_\_\_,  
от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома.**

Адрес дома: г. Геленджик, с. Дивноморское, ул. Курортная, д.3.

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Подъезды.
3. Лестницы.
4. Коридоры.
5. Чердаки.
6. Крыши.
7. Ограждающие и несущие конструкции данного дома.
8. Прилегающий земельный участок, в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек и мест парковки.
9. Контейнерная площадка для вывоза ТКО (твердо-коммунальные отходы).
10. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения.
11. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этой сети.
12. Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе

ТСЖ «Легенда» \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Приложение №1 к договору №\_\_\_\_\_,  
от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### **План работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.**

1. Осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.
2. Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения.
3. Уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.
4. Сбор и вывоз твердо-коммунальных отходов, санобработка контейнеров для ТКО и т.д.
5. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
6. Текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации.
7. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;
8. Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

План работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов может корректироваться в зависимости от сложившихся обстоятельств, объемов финансирования и уровня оплаты Собственниками по статье «Содержание и ремонт жилья», а также на основании Решений общих собраний собственников (членов ТСЖ) помещений многоквартирного дома.

ТСЖ «Легенда» \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Приложение №1 к договору № \_\_\_\_\_,  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

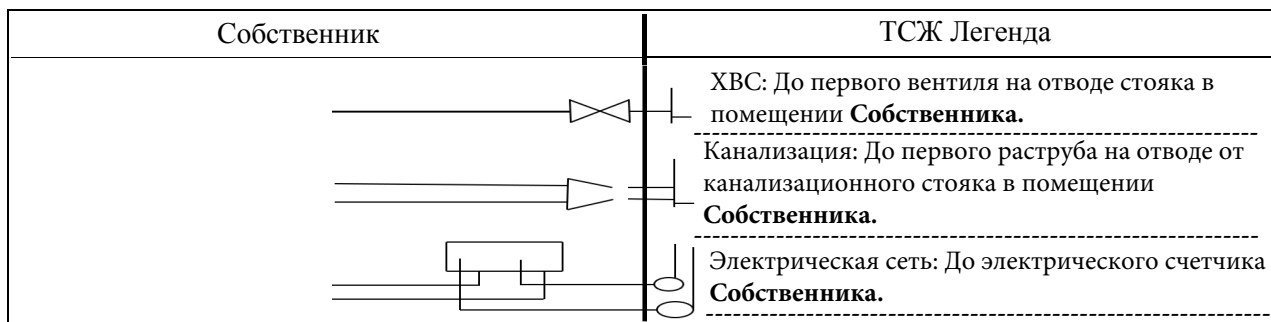
### АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между ТСЖ «Легенда» и Собственником.

Настоящий акт составлен между ТСЖ «Легенда» в лице председателя Правления Москалюк Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем ТСЖ, с одной стороны, и

(ФИО гражданина, представителя юридического лица)  
именуемым в дальнейшем «Собственник» о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между ТСЖ и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Потребитель несет ответственность за предоставление доступа к общим инженерным сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Потребителя.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности ТСЖ (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником по статье «Содержание и текущий ремонт».
5. В случае непредставления или не полного представления Потребителем доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности ТСЖ, возмещение ущерба, причиненного другим Потребителям и (или) Общему имуществу в результате несвоевременного устранения ТСЖ неисправности производится за счет средств Собственника.
6. Все работы на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, находящихся и/или проходящих транзитом через помещение Собственника и входящих в зону ответственности ТСЖ, могут выполняться только с разрешения и по согласованию с ТСЖ.
7. При выполнении работ Собственником самостоятельно (или с привлечением третьих лиц) на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, находящихся и/или проходящих транзитом через помещение Собственника и входящих в зону ответственности ТСЖ, ответственность за качество работ и возмещение ущерба, причиненного другим Собственникам и (или) Общему имуществу вследствие некачественного выполнения работ при последующей эксплуатации систем и оборудования, ложится на Собственника.



Собственник \_\_\_\_\_

ТСЖ «Легенда» \_\_\_\_\_