

**МОДЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ О СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ УЧАСТИЯ В СОДЕРЖАНИИ И
РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

заключаемое между собственниками помещений в многоквартирном доме,
осуществляющими непосредственное управление таким домом

Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме может быть избрано ими как способ управления только в том случае, если количество квартир в таком доме составляет не более чем тридцать.

В случае выбора собственникам помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления многоквартирным домом, собственники помещений принимают на общем собрании все управленческие решения, и все функции по управлению общим имуществом выполняют сами. Это означает, что собственники сами выполняют весь комплекс действий, направленных на обеспечение сохранности и надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, решение вопросов пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, а также на достижение иных целей в отношении общего имущества, поставленных собственниками на общем собрании. При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственники помещений могут привлекать одну или несколько организаций или индивидуальных предпринимателей для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - на основании подрядных договоров, заключаемых по решению общего собрания (см. ЖК РФ, ст. 164, ч. 1). Также при непосредственном управлении каждый собственник от своего имени должен заключить договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и на обращение с твёрдыми коммунальными отходами с региональным оператором (см. ЖК РФ, ст. 164, ч. 2).

При непосредственном управлении многоквартирным домом рекомендуется всем собственникам вместе заключить соглашение о совместной деятельности в целях обеспечения выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество. Особенно это актуально в случае, если собственники захотят иметь общие денежные средства, - например, для организации и проведения общих собраний, выплаты вознаграждения (если установлено) председателю совета многоквартирного дома, а также на цели финансирования инициативных проектов ремонта или благоустройства общего имущества, - и открыть для этих целей номинальный счёт в банке.

Жилищное законодательство не устанавливает обязанность собственников помещений в многоквартирном доме, реализующих непосредственное управление таким домом, заключать соглашение о совместной деятельности, и не устанавливает форму такого соглашения. Возможность заключения такого соглашения (договора) между физическими лицами предусмотрена главой 55 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соглашении нужно описать совместную деятельность и её цель, указать на объединение денежных средств в общем фонде (п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 1041 Гражданского кодекса Российской Федерации), в нём можно урегулировать всю будущую деятельность, например, регулярность созыва общих собраний, организацию проведения работ, необходимых для обеспечения надлежащего состояния общего имущества, порядок внесения взносов в общий денежный фонд и т.п.

СОГЛАШЕНИЕ О СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу:

(индекс, город, улица, номер дома, номер корпуса)

(далее – соответственно Собственники помещений, Многоквартирный дом), включая

сведения о собственнике помещения (помещений): для юридического лица - полное наименование и ОГРН в соответствии с его учредительными документами и идентифицирующими сведениями); для физического лица - полностью фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение

заключили настоящее соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем.

1. Цель Соглашения.

2.1. Целью Соглашения является обеспечение выполнения всеми Собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Общее имущество) в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и совместные действия Собственников помещений без образования юридического лица для финансового обеспечения управления Многоквартирным домом и устранения последствий чрезвычайных ситуаций.

2. Управление многоквартирным домом

3.1. Органом управления Многоквартирным домом является общее собрание собственников.

3.2. Для обеспечения выполнения решений общего собрания Собственников помещений избирается совет Многоквартирного дома и председатель совета Многоквартирного дома.

3.3. Совет Многоквартирного дома и председатель совета Многоквартирного дома действует на основании полномочий, предоставленных общим собранием Собственников помещений, и положений законодательства Российской Федерации, в число которых входит подготовка предложений для принятия решений на общем собрании Собственников помещений по вопросам:

3.3.1. состава общего имущества;

3.3.2. планирования и организации управления, содержания и ремонта Общего имущества;

3.3.3. перечня услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества, которые должны выполняться сторонней организацией (индивидуальным

предпринимателем) (далее – Исполнитель) по договору оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту Общего имущества (далее – Договор);

3.3.4. условий Договора;

3.3.5. порядка отбора Исполнителя, с которыми будет заключён Договор;

3.3.6. определения необходимого размера общих затрат Собственников помещений для реализации работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества (на основе анализа цен на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

3.3.7. порядка осуществления контроля за выполнением условий Договора;

3.3.8. выбора способа формирования фонда капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.3.9. проведения энергосберегающих мероприятий.

3. Обязательства Собственников помещений.

3.1. Собственники помещений, заключая настоящее Соглашение, принимают на себя следующие обязательства:

3.1.1. участвовать в принятии решений по управлению Многоквартирным домом;

3.1.2. содержать помещения, инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства, относящиеся к Общему имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, не допускать бесхозяйственного обращения с ним;

3.1.3. использовать Общее имущество по назначению, соблюдать санитарно-технические, санитарно-гигиенические требования, требования пожарной безопасности и иные законодательно установленные требования при эксплуатации помещений, отнесенных к Общему имуществу;

3.1.4. соблюдать при пользовании Общим имуществом права и законные интересы соседей, обеспечить для них доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав Общего имущества;

3.1.5. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба Общему имуществу;

3.1.6. в случае причинения ущерба Общему имуществу возмещать причинённый ущерб за свой счет;

3.1.7. нести расходы на содержание и ремонт Общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения на расчетный счет Исполнителя, с которым заключен Договор, в соответствии с условиями такого Договора;

3.1.8. соединить свои вклады в общем денежном фонде на номинальном счёте в банке, создаваемом в целях финансового обеспечения:

3.1.8.1. деятельности совета Многоквартирного дома, председателя совета Многоквартирного дома, иных Собственников помещений по управлению Общим имуществом;

3.1.8.2. инициативных проектов Собственников помещений по ремонту и (или) благоустройству Общего имущества;

3.1.8.3. устранения последствий чрезвычайных ситуаций (противоправные действия третьих лиц, стихийные бедствия);

3.1.9. допускать в принадлежащее им жилые помещения представителей Исполнителя, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, отнесенного к Общему имуществу, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также для ликвидации аварий, в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и Договорам;

3.1.10. соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождения лестничных маршей и площадок, коридоров, проходов, выходов и т.п.).

3.1.11. участвовать в проведении работ по надлежащему содержанию Общего имущества в соответствии с пунктами 5.1.1, 5.1.3 настоящего Соглашения.

3.2. Собственники не вправе:

3.2.1. производить переоборудование инженерных сетей;

3.2.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологической возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.2.3. подключать и использовать бытовые, контрольно-измерительные приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиенических норм;

3.2.4. сбрасывать в санитарный узел мусор и отходы, засоряющие канализацию, сливать в канализацию горячую воду либо химические вещества;

3.2.5. нарушать технологические схемы поставки коммунальных услуг;

3.2.6. использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из систем и приборов отопления).

4. Надлежащее содержание общего имущества

4.1. Состав общего имущества определяется Собственниками помещений и утверждается на общем собрании Собственников помещений.

4.2. Содержание общего Имущества включает в себя:

4.2.1. Проведение плановых работ по содержанию Общего имущества, обеспечивающих надлежащее содержание Общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, включая:

4.2.1.1. техническое обслуживание (осмотры, работы по поддержанию нормативных режимов и параметров конструкций, инженерных систем и др.);

4.2.1.2. работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке;

4.2.1.3. работы по содержанию земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

4.2.2. Проведение внеплановые работ, незамедлительно выполняемые в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также решением Собственников, в случае выявления нарушений и неисправностей элементов конструкций и инженерных систем Многоквартирного дома, входящих в состав Общего имущества.

4.2.3. Проведение работ по текущему ремонту Общего имущества, потребность в проведении которых выявлена в результате ежегодного осмотра (осмотров) Общего имущества, но незамедлительное выполнение которых не требуется в соответствии с пунктом 4.2.2 настоящего Соглашения.

4.2.4. Проведение капитального ремонта Общего имущества.

5. Организация проведения работ, необходимых для обеспечения надлежащего состояния общего имущества.

5.1.1. Работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений, входящих в состав Общего имущества, включая сухую и влажную уборку лестничных площадок и маршей, влажную протирку подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, производится Собственниками помещений поочередно в соответствии с графиком работ, утвержденных для каждого подъезда Многоквартирного дома на общем собрании Собственников.

5.1.2. Мусор, образующийся в течение дня, Собственники помещений собирают в отдельные пакеты, которые самостоятельно выносят за пределы здания Многоквартирного дома на специально отведенную контейнерную площадку для накопления твердых коммунальных отходов.

5.1.3. Ежегодно в весенний период советом Многоквартирного дома организуется проведение субботников по уборке мусора с придомовой территории, мелкого ремонта

оборудования детских площадок, посадки зеленых насаждений и других работ по благоустройству земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

5.2. Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества выполняются в соответствии с Договором, который заключается председателем совета дома на основании решения общего собрания Собственников помещений.

5.3. Капитальный ремонт Общего имущества осуществляется на основании решения общего собрания Собственников помещений:

5.3.1. в соответствии с региональной программой капитального ремонта по предложению лица, осуществляющего оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества, в соответствии с региональной программой капитального ремонта;

5.3.2. в случае выявления в ходе осмотра факта достижения Общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов Общего имущества.

6. Выполнение Собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество

6.1. Собственники помещений выполняют обязанности по содержанию и ремонту Общего имущества путём внесения платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт Общего имущества, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества.

6.2. Размер ежемесячной платы собственников помещений за услуги и работы, указанные в пункте 6.1. Соглашения (в расчете на 1 кв. метр общей площади помещения), определяется путем деления годовой стоимости всех услуг и работ на количество месяцев в году и на суммарную общую площадь помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

6.3. Годовой объем отдельной работы (услуги) рассчитывается по общему количеству разовых работ (услуг) в течение года (в зависимости от предполагаемой периодичности) и соответствующей количественной характеристике элемента Общего имущества, для которого эта работа (услуга) выполняется.

6.4. Годовая стоимость каждой услуги (работы) определяется путем перемножения «годового объема работы (услуги)» и стоимости (цены) за единицу измерения разовой работы (услуги).

7. Создание денежного фонда Собственников помещений на номинальном счёте в банке.

7.1. Согласно решению общего собрания Собственников помещений формируется денежный фонд Собственников помещений в размере _____ тысяч рублей для финансирования расходов, связанных с:

7.1.1. деятельностью совета Многоквартирного дома, председателя совета Многоквартирного дома, иных Собственников помещений по управлению Общим имуществом (расходы на проведение общих собраний Собственников помещений, заседаний совета Многоквартирного дома, вознаграждение председателю совета Многоквартирного дома, другое);

7.1.2. реализацией инициативных проектов Собственников помещений по ремонту и (или) благоустройству Общего имущества;

7.1.3. устранением последствий чрезвычайных ситуаций (противоправные действия третьих лиц, стихийные бедствия).

7.2. Расходование средств денежного фонда Собственников помещений осуществляется по решению общего собрания Собственников помещений.

7.3. Денежный фонд Собственников помещений размещается на номинальном счёте, открываемом председателем совета Многоквартирного дома в _____
наименование кредитной организации

7.4. Бенефициарами денежного фонда, размещённого на номинальном счёте, указанном в пункте 7.3 Соглашения, являются все Собственники помещений в Многоквартирном доме.

7.5. Собственники помещений участвуют в формировании денежного фонда Собственников помещений в соответствии с их долями в праве общей собственности на Общее имущество.

7.6. Размер вноса на формирование денежного фонда Собственников помещений составляет _____ рублей в расчёте на кв. м общей площади помещения Собственника в месяц до достижения размера денежного фонда _____ тысяч рублей, после чего уплата взносов приостанавливается.

7.7. По мере расходования денежного фонда Собственники помещений восполняют его до достижения размера _____ тысяч рублей, после чего уплата взносов приостанавливается.

7.8. Прекращение денежного фонда Собственников помещений осуществляется по решению общего собрания Собственников помещений.

7.9. В случае прекращения денежного фонда Собственников помещений остаток средств в фонде распределяется между Собственниками помещений согласно размеру внесённого в денежный фонд вклада.

8. Организация контроля за содержанием Общего имущества.

8.1. Для организации контроля за исполнением Исполнителем обязательств по Договору, составляется календарный план выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества (далее – План).

8.2. План составляется на основе подготовленного советом Многоквартирного дома предложения по перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и утверждается общим собранием Собственников помещений.

8.3. Собственники помещений, совет Многоквартирного дома используют План для контроля:

8.3.1. выполнения всех работ, предоставление всех услуг, указанных в перечне работ и услуг по Договору;

8.3.2. соблюдения периодичности и сроков выполнения работ, оказания услуг;

8.3.3. соответствия объема выполненных работ показателям объема, установленного Договором;

8.3.4. качества работ и услуг по показателям, установленным Договором.

8.4. На основании полномочий, предоставленных решением общего собрания Собственников помещений, председатель совета Многоквартирного дома подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливает и документально оформляет факты причинения вреда Общему имуществу.

8.5. Совет многоквартирного дома предоставляет Собственникам помещений информацию по вопросам содержания и ремонта Общего имущества в порядке, утвержденном решением общего собрания Собственников помещений.

9. Реквизиты и подписи Собственников помещений

| №№ | Вид и номер помещения | Фамилия имя отчество, паспортные данные физического лица или полное наименование, ОГРН и ИНН юридического лица | Контактная информация: номер телефона, адрес электронной почты | Подпись, дата подписания договора |
|----|-----------------------|--|--|-----------------------------------|
| 1. | | | | |

| | | | | |
|----|--|--|--|--|
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |
| 5. | | | | |
| 6. | | | | |
| 7. | | | | |