

Договор
на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, Северный проспект, дом 63, корпус 1.

Санкт-Петербург

«___» _____ 20___ г.

Товарищество собственников жилья «ПЕНАТЫ», в лице председателя Правления _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с одной стороны и _____ именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статей: 137, 138, 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр., дом 63, корпус 1, кв. № (нежилое пом. №).

Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, принадлежащим им на праве общей долевой собственности.

2.2. **Общее имущество в многоквартирном доме** – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее, по тексту - Общее имущество).

2.3. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади помещения Собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном доме. Общая площадь жилого/нежилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением балконов и лоджий. Доля определяет для каждого собственника помещения его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и в других общих расходах.

2.4. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по организации содержания и управления общего имущества, поддержания его в исправном состоянии и работоспособности, контроля за его техническим состоянием, надлежащем санитарном состоянии, включает в том числе:

- управление многоквартирным домом;
- техническое обслуживание инженерных сетей, технологического и специального оборудования, относящихся к общему имуществу, в т.ч. аварийное;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание систем (технических устройств) и общедомовых приборов учета (систем видеонаблюдения и контроля доступа в подъезды, системы коллективного приема телевидения, системы автоматической противопожарной сигнализации, системы охранной сигнализации, переговорных и замочных устройств, лифтов, электрощитовых, мусоропроводов и др.);
- круглосуточное функционирование оперативно-диспетчерской службы;
- подготовку инженерных сетей и технологического оборудования к сезонной эксплуатации (тепловых пунктов, коммерческих узлов учета тепловых пунктов, водомерных пунктов и узлов учета, насосных станций и др.);
- контроль технического состояния общего имущества (проведение плановых и внеплановых технических осмотров);
- уборку общего имущества многоквартирного дома (подвала, чердака, крыши, подъезда, лестничных площадок и маршей и др.);
- санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство);
- вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритных отходов (КГО), уборку мусора.

2.5. Ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных работ и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома, оборудования и инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей сетей, оборудования, конструкций и др., в том числе включает:

- поддержание в исправности и работоспособности, проведение планово-предупредительных ремонтов общего имущества, регулирование инженерных систем и замену измерительных приборов;
- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования и внутридомовых систем жизнеобеспечения (отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации);
- текущий ремонт электротехнического оборудования и внутридомовых электросетей;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и элементов благоустройства придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств, специального оборудования и общедомовых приборов учета.

2.6. Обеспечение коммунальными услугами - организация оплаты собственниками помещений (иными плательщиками) предоставленных коммунальных услуг, путем расчета платы за коммунальные услуги, аккумуляции денежных средств на расчетном счете ТСЖ и дальнейшего их перечисления ресурсоснабжающим организациям в счет оплаты поставленных коммунальных ресурсов на основании соответствующих договоров, заключенных с ТСЖ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом настоящего Договора является выполнение ТСЖ по поручению и за счет средств собственников помещений (за плату) работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома № 63, корпус 1 по Северному пр. в г. Санкт-Петербурге, обеспечивающих надлежащее санитарное и техническое состояние этого имущества, а также работ по предоставлению коммунальных услуг. В данном Доме находится Помещение № _____, принадлежащее Собственнику _____, общей площадью _____ кв.м.

3.2. ТСЖ, осуществляя управление Домом, обеспечивает Собственнику и/или иным пользователям его Помещения выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома, обеспечение коммунальными услугами, и осуществление иной уставной деятельности, а Собственник оплачивает указанную деятельность и выполняет иные обязательства на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3. Посредством заключения договора Собственник:

а) исполняет свои обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем полной компенсации (оплаты) расходов ТСЖ на содержание и ремонт общего имущества, в том числе оплату работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, а также капитальному и текущему ремонту общего имущества путем внесения обязательных целевых взносов в резервный фонд.

б) реализует свое право как заказчика на коммунальное обеспечение, содержание и техническое обслуживание принадлежащего ему Помещения и общего имущества многоквартирного дома в соответствии с долей в праве общей собственности;

в) предоставляет право ТСЖ выступать от его имени полномочным представителем перед третьими лицами при исполнении условий настоящего Договора.

3.4. Состав общего имущества многоквартирного дома - в соответствии с действующим законодательством (Приложение № 1).

3.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в помещении устанавливаются соответствующим актом между ТСЖ и Собственником (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.6. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и стоимость работ (Приложение № 3 к настоящему Договору).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ТСЖ обязано:

4.1.1. Организовать управление многоквартирным домом:

вести отдельный учет платежей, внесенных Собственником, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Собственником платежей в счет оплаты работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать Договоры с подрядными организациями на оказание

услуг по настоящему Договору, организовать и содержать за счёт средств собственников помещений, уплачиваемых по настоящему Договору, административный персонал, диспетчерскую службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных ресурсов, контроль за состоянием общего имущества многоквартирного дома, при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и ресурсоснабжающими организациями-поставщиками коммунальных ресурсов, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления многоквартирным домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением других лиц организовать предоставление Собственнику коммунальных услуг, возможность оплаты Собственником коммунальных ресурсов, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление путем:

а) заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями поставщиками коммунальных ресурсов;

б) расчёта суммы оплаты, которую необходимо произвести Собственнику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (иных плательщиков) на расчётном счёте ТСЖ и их перечисления ресурсоснабжающим организациям поставщикам коммунальных ресурсов на основании Договоров, заключенных между ТСЖ и ресурсоснабжающими организациями;

в) контроля и требования исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями;

г) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов;

4.1.3. Собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, а именно осуществлять работы (услуги), указанные в Приложении № 3, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, техническое обслуживание узлов учета, тепловых пунктов, электрощитовых, лифтового оборудования, систем телевизионного вещания, видеоконтроля и доступа, автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и другие виды работ (услуг), предусмотренные «Сметой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», ежегодно утверждаемой решением общего собрания собственников помещений – членов ТСЖ.

При этом ТСЖ обязуется:

а) проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и заключать с ними Договоры, либо обеспечивать выполнение вышеуказанных работ (услуг) самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными ТСЖ;

в) принимать работы (услуги), выполненные (оказанные) по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными и ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) осуществлять подготовку общего имущества многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

е) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание;

ж) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические общие осмотры состояния внутридомового оборудования и сетей (их текущий ремонт или замену), а также несущих и ограждающих конструкций дома, информировать собственников помещений о текущем состоянии общего имущества многоквартирного дома в соответствии с результатами осмотров, о необходимости текущего или капитального ремонта.

з) в случае необходимости проводить осмотры технического состояния несущих конструкций, расположенных внутри помещения Собственника по его обращению (заявке), предварительно согласовав с последним вышеуказанные мероприятия в Журнале учета заявок.

4.1.4. Обеспечивать Собственника информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также об ресурсоснабжающих организациях поставщиках коммунальных ресурсов (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) путем размещения информации на стендах, установленных на 1-х этажах в подъездах жилого дома. Своевременно информировать Собственника и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения (испытания) инженерных сетей или изменения режима эксплуатации инженерных сетей; об авариях на инженерных сетях и системах, о сроках их ликвидации; об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги; о ремонте общего имущества и мест общего пользования и т.д.

4.1.5. Вести и хранить техническую документацию.

4.1.6. Ежемесячно **не позднее 30 (Тридцатого) числа текущего** (расчетного) месяца производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Собственнику по настоящему Договору. При этом расчет холодного и горячего водопотребления, водоотведения производится на основании предоставляемых Собственником показаний соответствующих индивидуальных приборов учета расхода воды (при их наличии, исправности и опломбирования).

В случае неисправности индивидуальных приборов учета расхода воды или нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, а также в случае не предоставления или несвоевременного предоставления показаний индивидуальных приборов учета ТСЖ вправе производить расчет стоимости коммунальных услуг в соответствии с п.п. 4.2.6-4.2.8 настоящего Договора.

4.1.7. Перечислять ресурсоснабжающим организациям и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Собственника денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими ресурсы, работы (услуги).

4.1.8. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Собственника путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах в подъездах или в платежных документах не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

4.1.9. Ежегодно, представлять на утверждение общему собранию собственников помещений-членов ТСЖ отчет о целевом использовании полученных от собственников помещений денежных средств, начисленных и истраченных средствах за коммунальные услуги, а также информацию о средствах, поступивших в резервный фонд и о расходах, оплаченных за счёт средств фонда, остатке средств резервного фонда.

4.1.10. Пресекать действия собственников, третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации собственниками и пользователями помещений прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

4.1.11. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4.2. ТСЖ имеет право:

4.2.1. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ТСЖ результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома сдавать в пользование (аренду) общее имущество дома. Направлять доходы от предпринимательской деятельности на содержание и ремонт общего имущества дома, на техническое перевооружение и развитие, связанное с содержанием дома, а также в резервный фонд, на выплату премий работникам ТСЖ и вознаграждения членам Правления ТСЖ, Ревизионной комиссии по решению общего собрания собственников помещений, членов ТСЖ.

4.2.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору работы и услуги.

4.2.4. В случае образования задолженности Собственника по настоящему Договору в сумме превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором (кроме коммунальных услуг).

4.2.5. Осуществлять целевые сборы денежных средств (обязательные взносы), в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством, решением общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, членов ТСЖ и настоящим Договором.

4.2.6. Организовывать проверку технического состояния приборов учета расхода воды, опломбирования и достоверности сведений потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, с данными учета ТСЖ в Журнале учета показаний индивидуальных приборов учета расхода воды, составляется акт и/или вносится запись в Журнал, и проводится перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

4.2.7. В случае отсутствия уведомления ТСЖ о неисправности индивидуального приборов учета расхода воды, предусмотренного п. 4.3.6, или нарушении условий п. 4.3.12 настоящего Договора или при обнаружении ТСЖ нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности индивидуального прибора учета в ходе проверки, производимой в соответствии с п. 4.2.6. настоящего Договора, ТСЖ оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг – из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период работы не менее 1 года, но не менее 3-х месяцев – но не более 3 расчетных периодов

подряд для жилого помещения и 2-х расчетных периодов для нежилого помещения. По истечении предельного количества расчетных периодов, плата за коммунальную услугу рассчитывается, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Перерасчет потребления коммунальных услуг за период свыше 3-х месяцев (2-х - для нежилого помещения) с момента обнаружения до момента восстановления работоспособности приборов учета расхода воды (их замены либо ремонта и опломбирования) ТСЖ не производится.

4.2.8. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам (несанкционированное подключение) либо несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета –ТСЖ вправе производить доначисление платы за коммунальную услугу, исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных по пропускной способности трубы и круглосуточной работы, за период с даты осуществления такого подключения (вмешательства), указанной в Акте о выявлении несанкционированного подключения (вмешательства), до даты устранения Собственником несанкционированного подключения (вмешательства). Если дату несанкционированного подключения (вмешательства) установить невозможно – доначисление производить за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированного подключения (вмешательства).

4.2.9. Производить расчет коммунальных услуг предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды, исходя из объемов коммунальной услуги пропорционально размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.10. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Собственником, равно как и остальными собственниками (иными плательщиками), средств за коммунальные услуги, предоставляемые в помещение Собственника (далее – Помещение), для последующего перечисления средств ресурсоснабжающим организациям поставщикам коммунальных ресурсов.

4.2.11. Распределять полученные от Собственника помещений в многоквартирном доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, в зависимости от сезона года (факта оказания) и согласно условиям договоров с ресурсоснабжающими организациями поставщиками коммунальных ресурсов. При этом денежные средства, полученные в периоды, когда коммунальные услуги не предоставлялись, резервируются на будущий период. По итогам отчетного года на основании решения общего собрания собственников помещений, членов ТСЖ принимаются решения о перерасчете (корректировке) средств за предоставленные в Помещение коммунальные ресурсы и использовании экономии от хозяйственной деятельности ТСЖ.

4.2.12. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.13. Распоряжаться от своего имени, действуя по поручению собственников помещений, в рамках данных полномочий, переданным в управление общим имуществом многоквартирного дома.

4.2.14. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4.3.Собственник обязан:

4.3.1. Ежемесячно **не позднее 10 (Десятого) числа месяца следующего за отчетным** (оказания услуги), вносить плату за работы (услуги) по настоящему Договору. Возмещать ТСЖ расходы на общедомовые нужды, а также непредвиденные расходы, не включенные в оплату ТСЖ по данному Договору, неизбежно возникающие при исполнении настоящего Договора, а также вносить оплату за фактически потребленные Помещением коммунальные услуги, на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

4.3.2. Обеспечивать доступ в Помещение имеющих соответствующие полномочия работников ТСЖ и привлекаемых ТСЖ работников организаций, должностных лиц надзорных органов для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых инженерных систем, конструктивных элементов дома, приборов учета, для устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Помещения, инициированных Собственником и связанных с вмешательством в общее имущество многоквартирного дома.

4.3.3. В ходе контрольных мероприятий, о которых собственники помещений будут извещены с помощью объявлений на информационных досках и диспетчерской службой ТСЖ, обеспечить доступ в Помещение для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки достоверности показаний потребления горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования оборудования и инженерных систем Помещения, влияющих на работу общедомовых систем, отсутствия фактов переустройства и перепланировок.

4.3.4. Немедленно сообщать ТСЖ об обнаружении неисправностей, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу дома (неисправности инженерных систем, оборудования, индивидуальных

приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), ведущих, в том числе к нарушению комфортности проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности проживающих граждан.

4.3.5. За свой счет производить ремонт Помещения, оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества многоквартирного дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Собственника. Основанием для возмещения вреда общему имуществу является Акт, составленный представителями Собственника и ТСЖ, либо Акт, составленный ТСЖ на основании записи данных, полученных через систему видеонаблюдения.

4.3.6. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета расхода воды, расположенных в Помещении, и предоставлять информацию о показаниях ТСЖ в срок **с 23 по 25 число текущего месяца.**

4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с ТСЖ. Обеспечить доступ обслуживающего персонала ТСЖ к стоякам внутридомовых инженерных систем: отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, расположенных внутри Помещения, для осмотра и производства ремонтных работ

4.3.8. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки (технические возможности электрической сети Помещения) в соответствии с проектом электроснабжения многоквартирного дома. Самовольно не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

4.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не производить демонтаж установленных в Помещении извещателей внутридомовой системы АППЗ, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, выполнять другие требования правил и норм пожарной безопасности.

4.3.10. Не производить изменения объемно-планировочных решений лестничных площадок и коридоров, в результате которых ограничивается доступ к пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности на объекте или уменьшается зона действия автоматической системы противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления, системы оповещения).

4.3.11. Не загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами места общего пользования, двери, выходы на балконы и на эвакуационные лестницы; не устраивать на лестничных клетках и в поэтажных коридорах кладовые. Не хранить на лестничных площадках (поэтажных коридорах) вещи, строительные материалы и другое имущество; не устанавливать дополнительные двери в поэтажных коридорах, это препятствует эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации. При обнаружении пожара или признаков горения немедленно сообщать об этом по телефону в пожарную охрану и диспетчеру ТСЖ, сообщать соседям и принимать по возможности меры по эвакуации людей.

4.3.12. За свой счет приобретать, поверять и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта расхода воды (срок эксплуатации опломбированного/поверенного прибора учёта горячей воды - четыре года, холодной воды - пять лет). При эксплуатации прибора учёта водоснабжения свыше указанного периода без его поверки расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии прибора учета расхода воды. При отсутствии индивидуального прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную собственнику нежилого помещения рассчитывается, исходя из расчетного объема коммунального ресурса.

При замене индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг Собственник обязан письменно уведомить об этом ТСЖ и вызвать представителя ТСЖ для составления Акта ввода приборов учета расхода воды в эксплуатацию и снятия первоначальных показаний. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

4.3.13. Не производить переоборудование и перепланировку Помещения и находящихся в нём подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования - без предварительного уведомления и согласования работ с ТСЖ, без получения соответствующего разрешения Межведомственной комиссии (МВК) Администрации Калининского района г.Санкт-Петербурга. Работы производить на основании проекта. До начала производства вышеуказанных работ предоставить в ТСЖ копию проекта, разработанного и утвержденного полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями с соответствующим разрешением районной МВК. Предоставить в ТСЖ по окончании работ исполнительную документацию (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок

помещений многоквартирного дома).

4.3.14. Осуществлять производство ремонтных работ по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы связанные с повышенным уровнем шума производить запрещено.

Соблюдать тишину в ночное время с 23.00 до 7.00 и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях жильцам.

4.3.15. Не подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам напрямую или в обход приборов учета. Не производить без согласования с ТСЖ работы, связанные с перепланировками мест общего пользования, установкой перегородок (дверей), с вмешательством в общее имущество и внутридомовые инженерные системы. В противном случае, нести в соответствии с действующим законодательством, всю ответственность за самовольное вмешательство, полностью компенсировать ТСЖ сумму уплаченного ТСЖ административного штрафа за несоответствие общего имущества дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника) нормам безопасности, пожарной безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости возместить затраты ТСЖ на восстановление (ремонт) общего имущества дома.

4.3.16. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к дому территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детской площадке, перед входами в подъезды и мусоросборными камерами и т.п.).

4.3.17. Не устанавливать на фасаде дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.

4.3.18. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, в тамбурах, в лифтовых холлах, на переходных лоджиях, у мусоросборных камер и на придомовой территории.

4.3.19. Осуществлять изменение внешнего вида фасада здания жилого дома (остекление балконов и лоджий, установку на фасадах дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования и вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений), связанных с изменением внешнего облика фасада дома, только при соблюдении требований правил и норм действующего законодательства, установленного порядка и только по согласованию с ТСЖ и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга. При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада здания дома, в том числе несанкционированную установку дополнительного оборудования и специальных устройств на фасаде здания дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае наложения на ТСЖ административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада дома и несанкционированной установки дополнительного оборудования и специальных устройств (спутниковых антенн, кондиционеров и пр.), полностью компенсировать ТСЖ суммы, уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты ТСЖ на приведение фасада в исходное состояние.

4.3.20. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования дома.

4.3.21. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

4.3.22. Не допускать сбрасывания в санитарный узел Помещения мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также не сливать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод, не бросать окурки сигарет.

4.3.23. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

4.3.24. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах и детской площадке. Выводить собак, начиная от дверей своей квартиры и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

4.3.25. При переходе права собственности на Помещение Собственник обязан в Трехдневный срок с даты получения свидетельства о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом ТСЖ с приложением копий соответствующих документов.

4.3.26. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме, лично Собственником или пользователями помещения.

4.3.27. Предоставлять ТСЖ информацию путем подачи заявления:

- об изменении числа проживающих в Помещении в течение 2-х дней со дня вселения, в том числе

временно проживающих лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного (длительного) отсутствия Собственника (пользователей Помещения) на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящих работах по переустройству и перепланировке Помещения;

- о техническом состоянии трубопроводов и стояков внутридомовых инженерных систем ХВС, ГВС, отопления и оборудования общего имущества многоквартирного дома, расположенных в Помещении.

4.3.28. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору и соблюдать права и законные интересы других собственников помещений многоквартирного дома.

4.3.29. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство, выполнять решения общего собрания собственников помещений, членов ТСЖ, нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором с качеством, установленным для соответствующего вида работ и услуг.

4.4.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине ТСЖ.

4.4.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома или иных услуг, об ресурсоснабжающих организациях поставщиках коммунальных ресурсов.

4.4.4. В случае необходимости обращаться к ТСЖ с заявлением о временной приостановке подачи в Помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с ТСЖ (с оформлением письменной заявки на отключение за 3 дня до производства работ).

4.4.5. Проверять ход и качество работ, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность ТСЖ или уполномоченных им организаций.

4.4.6. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) ТСЖ в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, в т.ч. в суд за защитой своих прав и интересов.

4.4.6. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

4.4.7. Обращаться в ТСЖ для ознакомления с учредительными документами и другими документами в соответствии с действующим жилищным законодательством.

4.4.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникают у Собственника с момента возникновения права собственности на данное Помещение.

5.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги;

- плату за банковское обслуживание и другие услуги, согласно решению общего собрания собственников помещения, членов ТСЖ.

5.3. Собственник участвует в общих расходах по техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению, ремонту и содержанию жилого Дома соразмерно с долей в праве общей собственности на общее имущество. Не использование Собственником помещения либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственника полностью или частично от платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Доме, платы за коммунальные услуги, в том числе и на общедомовые нужды.

5.4. Стоимость работ по Договору определяется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору, в котором приведены действующие на момент заключения настоящего Договора тарифы на услуги и работы, оказываемые по Договору. Перечень и стоимость оказанных в соответствии с Приложением № 3 работ (услуг) включается в счет-извещение Собственнику.

5.5. Суммы платы по настоящему Договору корректируются ТСЖ:

- на величину изменения тарифов организаций, предоставляющих коммунальные ресурсы и

оказывающих услуги по техническому обслуживанию общего имущества для Дома;

- в соответствии с решением общего собрания собственников помещений - членов ТСЖ;

- в соответствии с инфляцией, изменением МРОТ, а также иных экономических факторов, соразмерно изменению стоимости фактических затрат ТСЖ.

5.6. ТСЖ уведомляет Собственника об изменении тарифов на услуги (работы) и о корректировке суммы платежа в порядке, установленном пунктом 4.1.8. настоящего Договора, с указанием документов, послужившим основанием для корректировки.

5.7. Сумма платежей Собственника по настоящему Договору не может быть меньше суммы, необходимой ТСЖ для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства и оплаты фактически потребленных многоквартирным домом объемов (количества) коммунальных ресурсов. В случае если фактические расходы ТСЖ, понесенные на основании показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг, превышают размер уплаченных за коммунальные услуги денежных средств собственников помещений (пользователей помещений), ТСЖ вправе соразмерно доле Собственника в праве собственности на общее имущество, компенсировать расходы ТСЖ на оплату коммунальных ресурсов. Сумма компенсации (перерасчета) указывается в счет-извещении, предоставляемой Собственнику, по итогам отчетного года.

5.8. Собственник участвует в расходах на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества, размер и порядок оплаты которых определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и включается в годовую смету расходов.

5.9. ТСЖ ежемесячно, не позднее **30 (Тридцатого) числа текущего месяца** производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Собственником по настоящему Договору, и направляет Собственнику счет-извещение, в котором указывает перечень услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору. В расчет оплаты отдельной строкой также включаются начисленные ТСЖ ресурсоснабжающими организациями и/или надзорными органами штрафы и пени, предусмотренные п.п. 6.4. и 4.3.9 – 4.3.11, 4.3.15, 4.3.19 настоящего Договора.

5.10. Собственник производит оплату по настоящему договору на основании платежных документов ТСЖ не позднее **10 (Десятого) числа месяца за отчетным** (расчетным периодом) в размере, указанном в счете-извещении.

В случае внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Собственником без указания назначения платежа и расчетного месяца, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг, а также на покрытие имеющейся задолженности и погашения пени.

Работы и услуги, выполненные ТСЖ по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственником, если до 10 числа месяца следующего за отчетным, от Собственника не поступило письменных возражений (заявлений).

5.11. Размер платы за коммунальные услуги при наличии приборов учета определяется, исходя из показаний приборов учета, установленных в Помещении. Показания приборов учета потребления холодной и горячей воды Собственники (пользователи помещений) предоставляют диспетчеру ТСЖ для записи в «Журнал учета показаний по приборам учета» с **23 по 25 число текущего месяца**. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний учитываются ТСЖ по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности. Перерасчет производится на основании заявления Собственника и Акта о показаниях индивидуальных приборов учёта расхода воды на день составления его работником ТСЖ.

5.12. В случае не предоставления Собственником данных показаний приборов учета расхода горячей и холодной воды, а также в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии не пригодном для эксплуатации или повреждения опломбирования, несанкционированного подключения или вмешательства в работу приборов учета расчет размера оплаты коммунальных услуг производится в соответствии с п.п. 4.2.7., 4.2.8, 4.3.12 настоящего Договора.

5.13. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться в ТСЖ за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Собственнику для оплаты.

5.14. Изменение размера платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору

ТСЖ и Собственник (далее-Стороны) несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

6.2. ТСЖ несет ответственность за самостоятельно предоставляемые услуги по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством, не отвечая за действия третьих лиц, осуществляющих услуги непосредственно Собственнику.

6.3. ТСЖ не несет ответственности за услуги, предоставляемые ресурсоснабжающими организациями. В случае не предоставления (недопоставления) услуг или оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксированными персоналом ТСЖ в Оперативном журнале, ТСЖ обеспечивает Собственнику перерасчет ежемесячных платежей за соответствующий период, только в случае, если с ресурсоснабжающими организациями оформлены документы по соответствующему перерасчету.

6.4. ТСЖ не несет ответственности за снижение качества предоставляемых услуг, возникшие по вине Собственника и/или иных пользователей при ненадлежащем исполнении ими обязанностей.

6.5. В случае нанесения Собственником или лицами, занимающими Помещение Собственника, вреда общему имуществу Дома и/или имуществу иных собственников, Собственник возмещает расходы необходимые для проведения ремонта или замены испорченного оборудования или имущества, а также несет ответственность перед другими собственниками за причиненный их имуществу материальный ущерб.

6.6. Ответственность за возможный ущерб, нанесенный Собственнику в результате проникновения в его Помещение, несет виновник Аварийной ситуации.

6.7. Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных сетей и оборудования, находящихся внутри каждого помещения многоквартирного дома.

6.8. Собственник несет ответственность за несвоевременное, а также за неполное внесение денежных средств по настоящему Договору, путем уплаты ТСЖ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.

Начисление пени, также производится на средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг.

При внесении Собственником в установленный срок только части платы, пени начисляется на невнесенную вовремя сумму платежа.

Задолженность по платежам взыскивается с Собственника в соответствии с действующим законодательством в бесспорном порядке. Сумма платежа, недостаточная для исполнения денежных обязательств, полностью погашает прежде всего издержки ТСЖ по поручению исполнения, затем – пени, а в оставшейся части – основную сумму долга.

Полученный ТСЖ доход в виде пени может использоваться на покрытие штрафных санкций ресурсоснабжающей организации-поставщика коммунальных услуг или для оплаты коммунальных услуг.

6.9. Собственник несет ответственность за своевременность платежей пользователей (арендаторов) занимающих его Помещение.

6.10. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера;
- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

6.11. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6.12. Факты нарушения условий Договора оформляются актами, которые подписываются обеими Сторонами. Если представитель одной из Сторон отказался подписывать акт или не прибыл на место составления акта по вызову, акт подписывают одной Стороной с привлечением свидетелей.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов и ресурсоснабжающих организаций поставщиков коммунальных услуг.

6.13. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

7. СРОК И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор заключается сроком на ____ год (а) (не менее 1 года и не более 5 лет) и вступает в силу " ____ " _____ 20 ____ г.

7.2. Договор пролонгируется на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении за 30 дней до окончания срока действия договора.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению Сторон;

- при ликвидации ТСЖ как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке уставной правоспособности, что повлечет для ТСЖ невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;

- прекращение права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

7.4. Одностороннее расторжение договора не допускается.

7.5. Все дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

7.6. Условия по настоящему Договору являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах на ____ листах каждый. Собственнику передается один экземпляр настоящего Договора, форма которого утверждена решением общего собрания собственников помещений-членов ТСЖ.

7.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Акт балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем помещения Собственника.

Приложение № 3 - Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и стоимость работ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Независимость частей договора. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности, обоснованности, законности и выполнимости других его условий.

8.2. Споры, возникающие между Собственником и ТСЖ в процессе реализации настоящего договора, решаются путем проведения переговоров с соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров, а случае невозможности достижения согласия - в судебном порядке, с учетом того, что местом исполнения настоящего Договора является г. Санкт-Петербург.

8.4. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться Сторонами в письменной форме.

8.5. При изменении законодательства или принятии соответствующих решений общим собранием собственников помещений - членов ТСЖ договор подлежит приведению в соответствие в месячный срок. Внесение изменений осуществляется в соответствии с п.7.5. настоящего Договора.

8.6. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

(ФИО)

(№ жилого / нежилого помещения)

(подпись и расшифровка подписи)

" ____ " _____ 20__ г.

ТСЖ «ПЕНАТЫ»:

г. Санкт-Петербург, Северный пр., дом 63, корпус 1

тел/факс № 555-78-84

(должность руководителя)

(подпись и расшифровка подписи руководителя)

" ____ " _____ 20__ г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного
по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр., д. 63, корп.1**

Год постройки - 2003 год

Фундамент (тип и материал) – монолитная железобетонная плита

Материалы стен – железобетонные панели, панели 3-х слойные

Перекрытия (материал) - железобетонные плиты

Крыша (материал кровли) - мягкая рулонная

Количество квартир - 243 (14351,9 кв.м)

Встроенные нежилые помещения: - 8 (711,6 кв.м) и помещение ТСЖ (21,2 кв.м)

Инженерное и иное оборудование: внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), отопления, электроснабжения; тепловые пункты (2), узлы учета тепловой энергии (2), водомерный узел, насосные станции, лифты, мусоропровод, системы автоматической противопожарной защиты и дымоудаления, система коллективного пользования телевидением, система телефонизации, система оперативно-диспетчерской связи, система видеонаблюдения и доступа, переговорно-замочные устройства (3).

Технологические помещения - 630,9 кв.м (в том числе индивидуальные тепловые пункты, кабельная (ГРЩ), насосная хозяйственно-питьевого водоснабжения, электрощитовая, водомерный узел, помещение ТСЖ, диспетчерская, венткамеры, мусоросборные камеры, кладовая уборного инвентаря, насосная внутреннего пожаротушения, машинные отделения)

Технические помещения – 1363,9 кв.м

Количество этажей – 16

Число лестниц – 3

Общая площадь мест общего пользования - 3318 кв.м.

Общая площадь дома – 16746,9 кв.м.

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем,
касающихся Помещения Собственника, расположенного в многоквартирном доме
по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр., д. 63, корп.1

ТСЖ несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых (обслуживающих более одного помещения в многоквартирном доме) инженерных коммуникаций и оборудования, в том числе находящихся в Помещении собственника, до запорной арматуры включительно.

Собственник несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в Помещении собственника, после запорной арматуры.

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев жилого/нежилого помещений является точка отвода инженерных (иных) сетей к Помещению собственника от общедомовых систем.

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

По системе энергоснабжения: точки крепления в квартирном электрощите подходящих к Помещению Собственника фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от этажного распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления провода обслуживает ТСЖ. Точки креплений и отходящие от точек провода в помещении собственника и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает Собственник.

По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает ТСЖ, оставшуюся часть (разводку от стояка) - Собственник.

По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает ТСЖ, оставшуюся часть и точку присоединения - Собственник.

По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома. Подводящие и отводящие от них трубы до точек присоединения обслуживает ТСЖ, оставшуюся часть - Собственник.

По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля Помещения общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает ТСЖ, остальное – Собственник.

По системе автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику (извещателю) Помещения ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводку к датчику Помещения ОПС и АППЗ обслуживает ТСЖ, остальное Собственник.

Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества и обеспечению коммунальными услугами в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр., д. 63, корп.1 и размер обязательных платежей и взносов (платы за помещение и платы за коммунальные услуги) по состоянию на _____ 20__ г.

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Ед.изм.	Стоимость, Руб.
1	Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:		
1.1.	Содержание общего имущества многоквартирного дома	руб. /кв.м.	
1.2.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	руб. /кв.м.	
1.3.	Уборка лестничных клеток	руб. /кв.м.	
1.4.	Санитарное содержание придомовой территории	руб. /кв.м.	
1.5.	Обслуживание мусоропроводов	руб. /кв.м.	
1.6.	Обслуживание переговорно - замочного устройства (ПЗУ)	руб. /кв.м.	
1.7.	Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты и дымоудаления (АППЗ)	руб. /кв.м.	
1.8.	Обслуживание общедомовых систем коллективного приема телевидения	руб./пом.	
1.9.	Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	руб. /кв.м.	
1.10.	Вывоз мусора	руб. /кв.м.	
1.11.	Управление многоквартирным домом (Административно-управленческие расходы (АУР)): - бухгалтерское сопровождение: расчет квартплаты, проведение сверок, перерасчетов, учет поступлений, ведение бухгалтерского и налогового учета; - сопровождение договоров: контроль за соблюдением договорных обязательств, работа по гарантийным обязательствам, работа по заключению договоров с подрядными организациями, получение допусков Ростехнадзора на тепловые и электроустановки дома, - административно-хозяйственная работа и др.	руб./пом.	
1.12.	Диспетчерская служба	руб./пом.	
2.	Коммунальные услуги, в том числе:		
2.1.	Холодное водоснабжение и водоотведение Помещений * (на основании показаний индивидуальных приборов учета)	руб. /м. куб	по тарифам, утвержденным Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга
2.2.	Горячее водоснабжение и водоотведение Помещения * (на основании показаний индивидуальных приборов учета)	руб./м. куб	
2.3.	Отопление (тепловая энергия)*	руб./кв.м.	
2.4.	Электроэнергия на освещение мест общего пользования, лифтов, силового оборудования (по факту реального потребления).	руб./кв.м.	
3.	Резервный фонд на восстановление и проведение ремонта общего имущества и оборудования	руб./кв.м.	по решению общего собрания
4.	Услуги банка (% от суммы начислений)	3%	

* Стоимость услуг по тепло, -электро, - водо снабжению взимается по тарифам, утвержденным полномочными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации на соответствующий период по факту от реального потребления с учетом расходов на общедомовые нужды

Перечень работ по содержанию мест общего пользования, контролю за техническим состоянием общего имущества и инженерного оборудования, обеспечению пожарной безопасности, санитарному содержанию и внешнему благоустройству, предоставляемых собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр., д. 63, корп.1

1. Общие положения.

1.1. Настоящий перечень (далее - Перечень) определяет состав работ (услуг) по содержанию и ремонту мест общего пользования, контролю за техническим состоянием здания и инженерного оборудования, обеспечению пожарной безопасности, санитарному содержанию и внешнему благоустройству, оплачиваемых на долевой основе (соразмерно доле на общее имущество) собственниками (пользователями) Помещений.

1.2. В целях настоящего Перечня используются следующие основные определения:

Инженерное оборудование - инженерные устройства и внутридомовые сети (коммуникации) жилого здания, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и услуг по сбору мусора (мусоропроводы) и вентиляции.

Специальное инженерное оборудование - лифты, переговорно-замочные устройства (ПЗУ) либо иные замочные устройства общего пользования, системы автоматизации и диспетчеризации обслуживания инженерного оборудования, системы дымоудаления и пожаротушения (АППЗ), система коллективного пользования телевидением, система видеонаблюдения и доступа, а также иное оборудование общего пользования.

Техническое обслуживание здания - это комплекс базовых работ (услуг) по контролю за техническим состоянием зданий, проведением технических осмотров, обследованием и инвентаризацией зданий, наладкой и регулировкой инженерного оборудования, подготовкой здания (инженерного оборудования и сетей) к сезонной эксплуатации, обеспечением пожарной безопасности, санитарным содержанием и внешним благоустройством, содержанием обслуживающего персонала.

Текущий ремонт зданий - это планируемый заранее по объему, стоимости, по месту и времени выполнения комплекс работ (услуг) с целью восстановления исправности (работоспособности) строительных конструкций, инженерного оборудования и специального инженерного оборудования и поддержания на заданном уровне параметров эксплуатационных качеств здания.

Аварийные работы - это работы (в пределах Перечня базовых работ по текущему ремонту зданий) по неотложной ликвидации случайных повреждений и дефектов строительных конструкций, внутридомовых инженерных систем и специального инженерного оборудования.

Санитарное содержание мест общего пользования (кроме придомовой территории) - это комплекс базовых работ и услуг по поддержанию состояния мест общего пользования в соответствии с санитарно-эпидемиологическими и экологическими нормами и требованиями.

Санитарное содержание придомовой территории - это комплекс базовых работ и услуг по поддержанию состояния придомовой территории в соответствии с санитарно-эпидемиологическими и экологическими нормами и требованиями.

Благоустройство придомовой территории - это комплекс базовых работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии элементов благоустройства (площадок, оград, элементов озеленения и др.).

Управление многоквартирным жилым домом - это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Перечень работ и услуг по техническому обслуживанию, аварийным работам и текущему ремонту строительных конструкций здания:

2.1. Техническое обслуживание строительных конструкций здания.

2.1.1. Перечень работ по техническим осмотрам:

Осмотр кровли рулонной.

Осмотр перекрытий, несущих ограждений и конструкций.

Осмотр стен, внутренней и наружной штукатурки, внутренней и наружной окраски и отделки.

2.1.2. Перечень работ, выполняемых по результатам проведения технических осмотров.

Укрепление оголовков вентиляционных труб и покрытий парапета.
Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока.
Укрепление элементов парапетного ограждения от падения.
Закрытие входов на чердак и в подвалы.
Промазка фальцев, свищей мастиками.
Проверка закрытия чердаков и подвалов.
Вставка недостающих и укрепление стекол в дверных и оконных заполнениях.
Навеска, укрепление или регулировка пружин и доводчиков на входных дверях.
Установка или укрепление ручек и шпингалетов на дверных заполнениях.
Закрытие подвальных и чердачных дверей, установка металлических решеток.
Фасады:
Укрепление домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов информации.

2.2. Перечень работ по текущему ремонту строительных конструкций:

2.2.1. Фундаменты.
Устройство металлических перемычек в стенах
Усиление фундаментов цементацией, устройство отмосток.
Устройство изоляционного слоя в цоколе здания.
Ремонт оклеечной гидроизоляции стен в два слоя.
Герметизация вводов в подвальное помещение.
Ямочный ремонт отдельных участков отмосток.
Закрытие подвальных окон фанерой.

2.2.2. Стены.
Заделка трещин в стенах цементным раствором.
Заделка отверстий в стенах и перегородках.
Герметизация стыков наружных панелей крупнопанельных домов, нанесение герметика со вскрытием стыка и заменой заполнителя.

2.2.3. Перегородки.
Малый ремонт дверных полотен со снятием с места.
Ремонт (замена) дверных полотен внутренних дверей.
Ремонт дверей (вставка армированного стекла)
Укрепление дверных и оконных приборов: пружин, петель, ручек, шпингалетов
Смена дверных пружин, петель.

2.2.4. Полы.
Заделка выбоин в цементных полах.
Устройство стяжек цементных толщиной 20 мм.

2.2.5. Кровля.
Ремонт отдельными местами рубероидного покрытия кровель в 2 слоя со сплошным наклеиванием на горячую мастику
Смена в кровлях из рулонных материалов примыканий к стенам
Укрепление металлического покрытия парапета
Изготовление и установка крышек на внутреннем водостоке.
Смена патрубка канализационного стояка.
Ремонт парапетных решеток без снятия с места.
Установка парапетного ограждения.

2.2.6. Лестницы. Крыльца.
Ремонт ступеней с заделкой отбитых мест и больших выбоин железобетонных.
Ремонт штукатурки стен фасадов отдельными местами.
Очистка вручную поверхности фасада здания и стен от красок.
Окраска ранее окрашенных поверхностей фасадов.
Герметизация стыков наружных панелей, нанесение герметика со вскрытием и заменой заполнителя

2.2.7. Внутренняя отделка
Перетирка штукатурки поверхностей стен и потолков.
Ремонт штукатурки лестничных маршей и площадок .
Простая масляная окраска ранее окрашенных дверей.
Окраска масляными составами ранее окрашенных поверхностей стальных труб.
Окраска разбеленным колером за 1 раз ранее окрашенных поверхностей радиаторов.
Масляная окраска торцов лестничных маршей и площадок.
Улучшенная масляная окраска ранее окрашенных деревянных дверей.
Облицовка полов мест общего пользования керамической плиткой.

3. Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем и оборудования, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг по центральному отоплению, горячему и холодному водоснабжению и канализации (водоотведению), а также мусоропроводов

3.1. Перечень работ по техническим осмотрам:

Осмотр устройств в чердачных и подвальных помещениях (запорная арматура, трубопроводы, ГВС, ХВС, отопление, канализация)

Осмотр трубопроводов водопровода, канализации, центрального отопления (Помещения – по заявке).

Осмотр стояка внутреннего водостока.

Осмотр технического состояния мусоропроводов.

3.1.1. Перечень работ, выполняемых по результатам проведения технических осмотров:

3.1.1.1. Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения:

Смена прокладок в водопроводных кранах (за счет средств собственников, пользователей).

Уплотнение сгонов.

Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения.

Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках.

Консервация и расконсервация поливочной системы.

Снятие параметров теплоснабжения, показаний приборов учета расхода воды.

Нанесение маркировки на стояках.

Утепление трубопроводов.

3.1.2. Канализация:

Прочистка колодцев, дренажных систем.

Устройство отверстий в крышках колодцев

Проверка исправности канализационной вытяжки.

Устранение засоров, прочистка сифонов и участков трубопроводов от сантехприборов до стояка (за счет средств собственников, пользователей).

Укрепление расшатавшихся санитарно-технических приборов к строительным конструкциям (за счет средств собственников, пользователей).

Прочистка канализационных стояков от жировых отложений.

Проветривание колодцев.

Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев.

3.1.3. Центральное отопление:

Консервация и расконсервация систем отопления.

Регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, уплотнение сгонов.

Испытание систем центрального отопления.

Отключение радиаторов при их течи.

Очистка грязевиков .

Промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом.

Спуск воды и наполнение водой системы отопления.

Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках.

3.2. Перечень работ по текущему ремонту внутридомовых инженерных систем и оборудования, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг по центральному отоплению, горячему и холодному водоснабжению и канализации (водоотведению), а также мусоропроводов

Смена отдельных участков трубопроводов.

Смена сгонов у трубопроводов.

Демонтаж радиаторов в местах общего пользования массой до 80 кг.

Утепление трубопроводов в каналах и коробах.

Спуск воды и наполнение водой системы отопления без осмотра системы.

Спуск воды из системы центрального отопления.

Гидравлическое испытание трубопроводов систем отопления, водопровода и горячего водоснабжения.

Осмотр отремонтированных приборов отопления (места общего пользования) при наполнении системы водой.

Смена отдельных участков трубопроводов до 20 мм.

Ремонт трубопроводов из труб б/у на резьбе.

Ремонт трубопроводов из труб б/у на сварке.

Смена прокладок на канализационных ревизиях.

Ремонт вентилей.

Ремонт сгона на трубопроводах.

Набивка сальника на задвижке.

4. Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерного оборудования, обеспечивающего предоставление коммунальных услуг по электроснабжению

4.1. Перечень работ по техническим осмотрам:

Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования в местах общего пользования, то же на чердаках и в подвалах, то же вводных электрощитов (ГРЩ, ВУ).

4.2. Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров:

Протирка электроламп, замена перегоревших электроламп.

Смена или ремонт неисправных штепсельных выключателей.

Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах.

Ремонт запорных устройств и закрытие на замки щитков, шкафов электротехнического оборудования.

Снятие показаний электросчетчиков.

Проверка заземления электрокабелей.

Замеры сопротивления изоляции трубопроводов.

Проверка заземления оборудования.

4.3. Перечень работ по текущему ремонту:

Ремонт электропроводки.

Перетяжка проводов.

Смена патронов, плавкой вставки.

Ремонт групповых щитков на лестничной клетке с ремонтом автомата.

Ремонт светильников.

5. Перечень работ по очистке мусоропровода.

Профилактический осмотр мусоропровода, устранение засоров.

Уборка помещений мусороприемных камер.

Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов.

Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода.

Очистка и дезинфекция элементов мусоропровода.

Санитарная помывка помещения мусороприемных камер.

Мытье контейнеров для мусора.

6. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования жилого здания

Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей.

Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа.

Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов.

Мытье лестничных площадок и маршей.

Мытье пола кабины лифта.

Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.

Мытье окон.

Уборка площадки перед входом в подъезд.

Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, пыли с потолков.

Влажная протирка подоконников, отопительных приборов.

7. Перечень работ по санитарному содержанию придомовой территории

Зимний период:

Подметание свежеснегавшего снега.

Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.

Посыпка территорий противогололедными материалами.

Очистка территорий от наледи и льда.

Подметание территорий в дни без снегопада.

Очистка урн от мусора.

Сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов.

Летний период:

Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см

Очистка урн от мусора.

Промывка урн.

Покос травы, погрузка травы.

Уборка газонов.

Выкашивание газонов.

Поливка газонов зеленых насаждений.
Ремонт газонного ограждения.

8. Перечень работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов

Ежесуточные регламентированные работы.
Ежемесячный текущий ремонт лифтов (ТР0 и ТР1).
Полугодовой текущий ремонт (ТР2).
Техническое освидетельствование и страхование ответственности.
Круглосуточное аварийное обслуживание.

9. Работы по техническому обслуживанию и ремонту систем специального инженерного оборудования
Техническое обслуживание и ремонт систем пожаротушения и дымоудаления (АППЗ), переговорно-замочных устройств (ПЗУ), системы оперативно-диспетчерской связи (ОДС), системы видеонаблюдения и доступа, охранной сигнализации и др. выполняется специализированными организациями в соответствии с действующими правилами и нормам по эксплуатации и ремонту.

10. Перечень работ по техническому обслуживанию и ремонту элементов благоустройства придомовой территории:

Осмотр элементов внешнего благоустройства.
Ремонт оборудования детской площадки. Восстановление окраски элементов детской площадки.
Ремонт просевших отмосток.
Укрепление флагодержателей, указателей улиц и лестниц.
Протирка указателей.
Установка урн.
Окраска урн.
Окраска газонного ограждения.
Погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов.
Мероприятия по уходу за зелеными насаждениями.

11. Управление многоквартирным домом.

Хранение и ведение технической документации на строение, инженерные сооружения, объекты благоустройства.
Заключение договоров с подрядными, специализированными и ресурсоснабжающими организациями на коммунальные ресурсы и на др. виды работ (услуг).
Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, осуществление функций заказчика на выполнение указанных работ.
Осуществление функций заказчика на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества.
Обеспечение оперативного устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования.
Начисление, сбор, расчет (перерасчет) платежей собственников (пользователей помещений) за работы (услуги) по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, коммунальные и прочие услуги, арендной платы за использование объектов общего имущества, налоговых платежей.
Обработка бухгалтерской и прочей документации, ведение бухгалтерского и налогового учета, составление и представление установленной отчетности.
Проведение хозяйственных операций в банке.
Ведение аналитического учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставленных коммунальных услуг.
Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений, членов ТСЖ.
Разработка документов к общему собранию собственников помещений и представление их на утверждение: проекта Сметы расходов на содержание и ремонт общего имущества; определение размера обязательных платежей и взносов; отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ; плана работ по содержанию и ремонту общего имущества и др.
Принятие мер по взысканию задолженности за несвоевременное внесение платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги;
Заключение договоров по содержанию и ремонту общего имущества с собственниками помещений – не членами ТСЖ.
Обеспечение учета договоров по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, договоров аренды, соглашений и прочих хозяйственных договоров;
Организация работы по выдаче собственникам и пользователям помещений необходимых справок в

пределах своих полномочий.

Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от собственников и пользователей помещений, и принятие соответствующих мер.

Информирование собственников и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации, об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о подрядных организациях, привлекаемых ТСЖ к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, а также общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, технических, противопожарных и санитарных правилах содержания дома, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг.

Осуществление контроля за качеством предоставляемых коммунальных услуг, качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

Участие во всех обследованиях многоквартирного дома, проверках качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ.

Составление актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг.

принятие мер по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг;

Расчет размера снижения платежей за услуги при отсутствии услуги или снижения качества услуги.