

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 20__ г.

Собственник квартиры № _____, находящейся по адресу: Санкт-Петербург, Дунайский пр., д. 28, корп. 2, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права / Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № _____ от «___» _____ 20__ года, в лице

граждан(-ина)(-ки) _____ РФ _____, именуем(-ый)(-ая) в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и

ТСЖ «Дунайский 28/2», в лице Председателя правления ТСЖ Румянцевой Маргариты Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ТСЖ**», с другой стороны, при совместном упоминании - «**Стороны**», заключили настоящий договор (в дальнейшем Договор) о нижеследующем.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома о выборе Товарищества собственников жилья в качестве способа управления многоквартирным домом (Протокол общего собрания будущих собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: СПб, Дунайский пр., дом 28, корп. 2 от 27.04.2009г) с целью обеспечения: управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, прав Собственников по владению, пользованию и распоряжению Общим имуществом многоквартирного дома (далее по тексту договора Общее имущество) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2 Условия настоящего Договора одинаковы для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3 При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2 ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

2.1 Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2 Все заголовки, используемые в тексте настоящего Договора, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

3 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1 По настоящему Договору ТСЖ по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно осуществлять:

3.1.1 Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров. Представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета (цели) настоящего Договора.

3.1.2 Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с Приложением № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

В случае принятия общим собранием членов ТСЖ многоквартирного дома соответствующего решения: выполнение работ по Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и Капитальному ремонту в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.3 Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям коммунальных и прочих услуг.

3.1.4 Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.5 Начисление, сбор и перерасчет платежей со всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, предоставление коммунальных услуг с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.6 Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

3.1.7 Установление фактов причинения вреда Общему имуществу Потребителей.

3.1.8 Подготовка предложений и расчет расходов Собственникам на проведение дополнительных работ по содержанию и ремонту Общего имущества.

3.1.9 Проверка технического состояния Общего имущества.

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

- 3.1.11 Прием от Собственника и хранение копий правоустанавливающих документов на помещение, а также документов, устанавливающих личность Собственника и являющихся основанием для проживания граждан в помещении.
- 3.1.12 Прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 3.1.13 Выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 3.1.14 Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
- 3.1.15 Реализация мероприятий по ресурсосбережению.
- 3.1.16 Организация доступа в многоквартирный дом своими силами, либо путем привлечения специализированного охранного предприятия (организации), при условии, что привлечение такого предприятия (организации) было одобрено общим собранием членов ТСЖ многоквартирного дома.
- 3.1.17 Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели.
- 3.1.18 Составление перечня Общего имущества.
- 3.1.19 Совершение других юридически значимых и иных действий, связанных с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, не противоречащих действующему законодательству РФ.
- 3.1.20 Выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания членов ТСЖ и (или) собственников многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2 Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом-помещением Собственника является:
- 3.2.1 По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и Входная дверь в помещение.
- 3.2.2 По системе электроснабжения – точки крепления в квартирном электрощитке подходящих к Помещению фазового, нулевого, заземляющего проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает ТСЖ. Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает Собственник.
- 3.2.3 По системе холодного и горячего водоснабжения – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает ТСЖ, оставшуюся часть – Собственник.
- 3.2.4 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.
- 3.2.5 По системе теплоснабжения – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает ТСЖ, оставшуюся часть – Собственник.
- 3.2.6 По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает ТСЖ.
- 3.2.7 По системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки присоединения подводящего кабеля к первому тепловому датчику, находящемуся в Помещении Собственника. Остальное АППЗ обслуживает ТСЖ.
- 3.2.8 По системе коллективного приёма, телевидения (СКПТ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает ТСЖ.
- 3.2.9 По системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) - обслуживает ТСЖ.
- 3.2.10 По системе видеонаблюдения - обслуживает ТСЖ за исключением установок видеонаблюдения, установленных самостоятельно Собственниками в своих Помещениях.

4 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1 **ТСЖ** обязано:

- 4.1.1 Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.
- 4.1.2 Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.п. 3.1.1 - 3.1.20 настоящего Договора.
- 4.1.3 В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей Собственников за содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 4.1.4 Представлять годовой отчет об исполнении предмета (цели) настоящего Договора на общих собраниях членов ТСЖ, проводимых, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.1.5 Добросовестно действовать в отношении Собственника, не злоупотреблять доверием Собственника, а равно и полномочиями, предоставленными ТСЖ по настоящему Договору.
- 4.1.6 При изменении размеров тарифов на содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги информировать Собственника путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах и/ или в платежных документах.

4.2 **ТСЖ** вправе:

- 4.2.1 Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц (сторонних организаций).
- 4.2.2 Устанавливать размер платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества и иные платежи, исходя из тарифов и необходимых затрат, установленных общим собранием членов ТСЖ.

- 4.2.3 Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.
- 4.2.4 Организовывать контроль учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.
- 4.2.5 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 4.2.6 С предварительным уведомлением Собственника производить в квартире Собственника: осмотр санитарно-технического и иного оборудования, контроль соблюдения противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения выявленных нарушений. Выносить предписания об устранении нарушений в разумный срок. Сообщать о выявленных нарушениях в соответствующие надзорные органы.
- 4.2.7 На незамедлительный доступ в Квартиру Собственника в присутствии Собственника с целью предотвращения или устранения аварийных ситуаций, грозящих ущербом общему имуществу многоквартирного дома или квартирам других собственников, а также опасности для граждан (пожар, прорыв труб водоснабжения, теплоснабжения или канализации).
- 4.2.8 Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора, в строгом соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2.9 Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2.10 Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами.
- 4.2.11 Средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своём расчетном счете.
- Учитывать данные денежные средства при составлении сметы расходов на последующий год. Направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, компенсацию денежных средств, инвестированных ТСЖ в Общее имущество; возмещение убытков по актам вандализма и штрафным санкциям.
- 4.2.12 Использовать общее имущество вверенного многоквартирного дома исключительно в целях, определяемых настоящим Договором.
- 4.3 **Собственник** обязан:
- 4.3.1 Вносить плату за содержание и ремонт Общего имущества, предоставление коммунальных и прочих услуг в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
- 4.3.2 Произвести оплату за содержание и ремонт Общего имущества, предоставление коммунальных и прочих услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры или иных документов подтверждающих вступление в право владения.
- 4.3.3 Производить оплату необходимых разовых целевых сборов, при условии, что необходимость таковых была одобрена общим собранием членов ТСЖ и (или) общим собранием собственников многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.3.4 Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в помещении Собственника, и предоставлять информацию о показаниях ТСЖ в срок не позднее **26 (Двадцать шестого) числа текущего месяца**.
- 4.3.5 За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации прибора учета водоснабжения свыше срока очередной поверки расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учета в порядке, предусмотренном п. 5.2 настоящего Договора. При замене прибора учета Собственник обязан уведомить об этом ТСЖ и вызвать представителя ТСЖ для составления Акта о снятии последних и первоначальных показаний приборов учета.
- 4.3.6 Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.
- 4.3.7 Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
- 4.3.8 Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 4.3.9 За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.
- В случае повреждения Общего имущества по вине Собственника, последний обязан возместить причиненный ущерб, на основании Акта, составленного представителями ТСЖ и Собственником (представителем Собственника), и/или данных, полученных через систему видеонаблюдения.
- 4.3.10 Соблюдать права и законные интересы остальных собственников, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования и содержания Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории многоквартирного дома и прилегающем земельном участке. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам.

- 4.3.11 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
- 4.3.12 В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с ТСЖ и с соответствующими ресурсоснабжающими организациями возможность их установки в помещении.
- 4.3.13 Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах многоквартирного дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования дома.
- 4.3.14 Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.
- 4.3.15 Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 4.3.16 Сообщать ТСЖ о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 4.3.17 Предоставлять ТСЖ информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
- 4.3.18 В согласованное время допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварии, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля 24 часа в сутки.
- 4.3.19 После получения сообщения (уведомления) от ТСЖ по телефону или иным способом, с просьбой, обоснованной соответствующими обстоятельствами и/или необходимостью, явиться в согласованное время к посту консьержа дома.
- 4.3.20 После государственной регистрации права собственности на помещение в течение 10 дней представить в ТСЖ копию свидетельства о регистрации права собственности на недвижимое имущество и оригинал для сверки или Выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.3.21 Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.
- 4.3.22 При прекращении права собственности на помещение Собственник обязан уведомить об этом ТСЖ.
- 4.3.23 При заключении договоров аренды принадлежащего на праве собственности помещения с третьими лицами, предоставить копии таких договоров в ТСЖ с обязательным указанием всех лиц которые будут проживать в сдаваемом в аренду помещении.
- 4.4 Собственник вправе:**
- 4.4.1 Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.
- 4.4.2 Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом ТСЖ и при наличии разрешения Межведомственной комиссии (далее – МВК) администрации района Санкт-Петербурга.
- До начала производства выше указанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их исполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить ТСЖ копии проектов с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений дома). Строительные работы, связанные с производством повышенного уровня шума проводить в соответствии с ПРАВИЛАМИ ПРОЖИВАНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ, принятыми на общем собрании членов ТСЖ.
- 4.4.3 Проводить работы по изменению внешнего вида фасада многоквартирного дома: остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установка на фасадах Дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома РФ с обязательным согласованием с ТСЖ и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга.
- 4.4.4 Соблюдать ПРАВИЛАМИ ПРОЖИВАНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ, принятыми на общем собрании членов ТСЖ.
- 4.5 Собственник не вправе:**
- 4.5.1 Проводить работы по переоборудованию инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, без согласования такого переоборудования в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 4.5.2 Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.
- 4.5.3 Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).
- 4.5.4 Каким-либо образом изменять имеющиеся схемы учета и поставки коммунальных услуг, без согласования таких изменений в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 4.5.5 Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам, не имеющие технических паспортов и сертификатов.

5 РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

- 5.1 Плата за содержание и ремонт помещения для Собственника устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства РФ (п. 1 ст.156 ЖК РФ) и рассчитывается по тарифам, ежегодно утверждаемым общим собранием членов ТСЖ многоквартирного дома.
- 5.2 Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, ежегодно утверждаемым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.
- 5.3 Собственник вносит плату за помещение и коммунальные услуги ежемесячно **до 10 (Десятого) числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных ТСЖ не позднее **30 (Тридцатого) числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет ТСЖ.

Работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными и оказанными ТСЖ в полном объеме и принятыми Собственником, если **до 5 (пятого) числа месяца** следующего за месяцем оказания услуг от Собственника не поступило письменных возражений.

5.4 За несвоевременное и/или не полностью внесение платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить ТСЖ пени.

Штрафы и пени указываются в платежном документе отдельной строкой.

- 5.5 Отсутствие выставленных платежных документов в срок не является основанием для отказа Собственником от оплаты по настоящему Договору. Собственник обязан самостоятельно обратиться в ТСЖ с требованием о предоставлении платежных документов.
- 5.6 Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ, при предоставлении собственником документов подтверждающих временное отсутствие граждан в жилом помещении.

6 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 6.1 При неисполнении или ненадлежащем исполнении настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2 ТСЖ не несет ответственности по обязательствам ресурсоснабжающих организаций-монополистов (в т.ч. ОАО «ТГК-1», ЗАО «Петербургская сбытовая компания», ГУП «Водоканал СПб») в случае непредоставления или неоказания ими коммунальных услуг надлежащего качества.
- 6.3 При отсутствии соответствующих согласований Собственник несет ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.4 В случае наложения на ТСЖ административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного дома, и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, Собственник полностью компенсирует ТСЖ суммы, уплаченные ею в качестве штрафных санкций, а также затраты ТСЖ на приведение фасада в исходное состояние.

7 СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

- 7.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 1 (одного) года.
- 7.2 Настоящий Договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок, если не менее чем за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 7.3 Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.
- 7.4 При расторжении настоящего Договора Собственник обязан возместить ТСЖ фактические, документально подтвержденные затраты, связанные с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, из расчета своей доли в Общем имуществе, пропорционально площади помещения, принадлежащего Собственнику.

8 РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

- 8.1 Все споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.
- 8.2 В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение мирового либо районного суда по месту нахождения ТСЖ, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9 ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 9.1 Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.
- 9.2 Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный, либо иной ущерб.
- 9.3 Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ.

10.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1: Термины и определения

Приложение № 2: Перечень основных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту многоквартирного жилого дома.

Приложение № 3: Акт о разграничении зон ответственности технического обслуживания многоквартирного жилого дома между Заказчиком и Исполнителем.

Приложение № 4: Тарифы на содержание, текущее техническое обслуживание жилого дома и коммунальные услуги.

Приложение № 5: Копия Договора долевого участия и/или Акта приемки-передачи, и/или Свидетельства о праве собственности и/или Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10 РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

ТСЖ:

ТСЖ «Дунайский 28/2»
ИНН 7810553704
КПП 781001001
196233, СПб, пр. Дунайский,
дом 28, корпус 2
в банке ОАО "СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ
БАНК СБЕРБАНКА РОССИИ"
Московское ОСБ 1877
Р/С: 40703810955160000041
БИК 044030653
К/С 30101810500000000653

Собственник:

Фамилия: _____

Имя: _____

Отчество: _____

Паспорт
кем выдан
дата выдачи
Код
подразделения
Документ подтверждающий право на квартиру

№ _____

номер договора, свидетельства/выписки о гос. рег. права

от _____

число, месяц, год

**Председатель правления
ТСЖ «Дунайский 28/2»**

_____/Румянцева М.И./

М.П.

ПОДПИСЬ

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение - часть многоквартирного дома (жилая или нежилая), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением.

В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: *СПб, Звездная, дом 20*, включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилья или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме.

Потребитель – собственник и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями собственника и нормами действующего законодательства РФ.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса при необходимости с заменой конструктивных элементов и систем инженерного оборудования; а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.1 - 3.1.20. настоящего Договора, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника, в плату за содержание и ремонт помещения дополнительно включается статья – «оплата за Капитальный ремонт».

Плата за коммунальные услуги – платеж, взимаемый с собственника за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета установленных в помещении собственника, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг.

Плата за помещение – плата включающая в себя:

- Плату за содержание и ремонт помещения;
- Плату за коммунальные услуги.

Доля участия – доля собственника в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников. Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, выполняющие и оказывающие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилых за исключением коммунальных услуг.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины и определения применимы ко всему Договору.

ТСЖ:

Председатель правления ТСЖ « Дунайский 28/2»

Собственник:

_____/ Румянцева М.И. /

М.П.

_____/ _____ /

подпись

Ф.И.О.

**ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ И УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества

1. Управление, в том числе аварийно-диспетчерское обслуживание.
2. Содержание Общего имущества.
3. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
4. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
5. Обеспечение температурно-влажностного режима.
6. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
7. Дератизация технических помещений.
8. Уборка и мытье вестибюлей, холлов и лифтов.
9. Мытье лестниц и лестничных площадок.
10. Уборка, чистка курительных мест и урн, решеток перед входом в подъезды.
11. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
12. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе приборов учета.
13. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
14. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение стенов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.
15. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
16. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилях, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.
17. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
18. Ведение учета показания общедомовых коммерческих счетчиков учёта воды.
19. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
20. Проведение работ по наладке системы отопления.
21. Гидравлическое испытание системы отопления.
22. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.
23. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение профилактических работ.
24. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнепроводов, проведение прочисток канализационных выпусков.
25. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
26. Проведение планово-предупредительного ремонта.
27. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
28. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.
29. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
30. Обслуживание и обработка сигналов системы объединенной диспетчерской связи.
31. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).
32. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
33. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.
34. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния
35. Уборка придомовой территории в летний период:
 - Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка,
 - Уход за газонами, полив территории,
 - Прочистка решеток ливневой канализации.
36. Уборка придомовой территории в зимний период:
 - Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежного снега к местам складирования,
 - Укладка свежеснежного снега в кучи и валы,
 - Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
 - Удаление снега и наледи вручную.

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества(при наличии денежных средств по данной статье).

1. Фундаменты.
 1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
 2. Восстановление входов в подвалы.
2. Стены и фасады.
 1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
 2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
3. Крыши.
 1. Ремонт отдельных участков кровли.
 2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
 3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
 4. Прочистка приемных воронок водостоков.
 5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
4. Оконные и дверные заполнения.
 1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
 2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, козырьки над балконами верхних этажей.
 1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
 2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
 3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
6. Мусоропроводы
 1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
 2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.
7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.
 1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
 2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
 3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
 4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.
8. Система электроснабжения.
 1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
 2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
 3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.
9. Все работы и услуги по Содержанию и Текущему ремонту, выполняемые и оказываемые ТСЖ в рамках реализации настоящего договора, в т.ч. путем привлечения третьих лиц (сторонних организаций), должны соответствовать требованиям постановления Губернатора Санкт-Петербурга за №843-пг от 27 сентября 2004 года, а равно и дополняющим или заменяющим его законам (актам, и т.п.).

ТСЖ:

Собственник:

**Председатель правления
ТСЖ « Дунайский 28/2»**

_____/ Румянцева М.И. /
М.П.

_____/ _____ /
подпись Ф.И.О.

**Акт о разграничении зон ответственности
технического обслуживания многоквартирного жилого дома
между Собственником Заказчиком и ТСЖ Исполнителем**

Собственник квартиры № _____, находящейся по адресу: Санкт-Петербург, Дунайский пр., д. 28, корп. 2, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права / Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № _____ от «__» _____ 20__ года, в лице

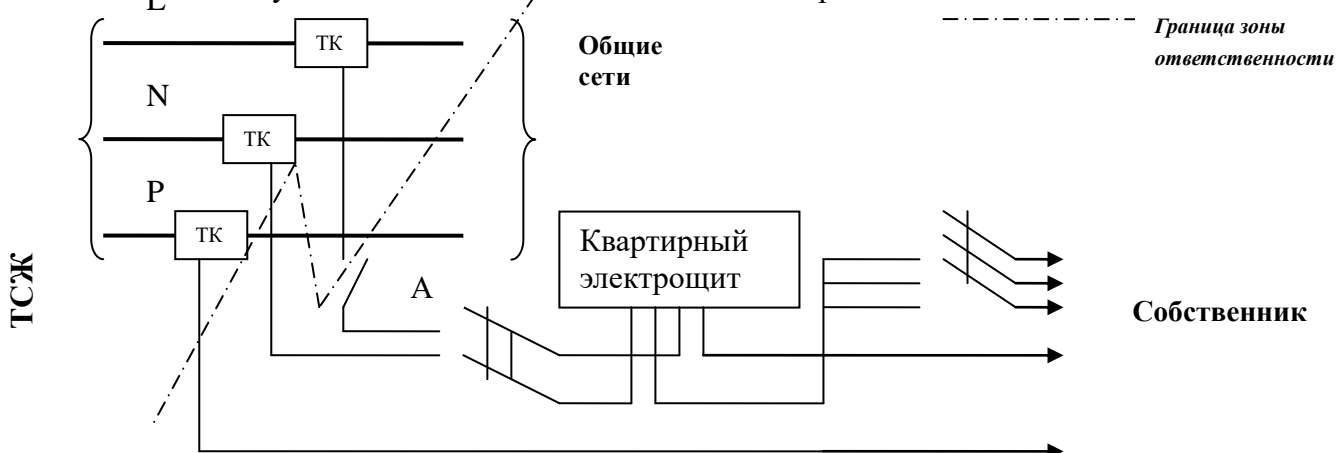
граждан(-ина)(-ки) РФ _____, именуем(-ый)(-ая) в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и

ТСЖ «Дунайский 28/2», в лице Председателя правления ТСЖ Румянцевой Маргариты Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ТСЖ**», с другой стороны, при совместном упоминании - «**Стороны**», заключили настоящий Акт о разграничении зон ответственности технического обслуживания многоквартирного жилого дома между Собственником и ТСЖ:

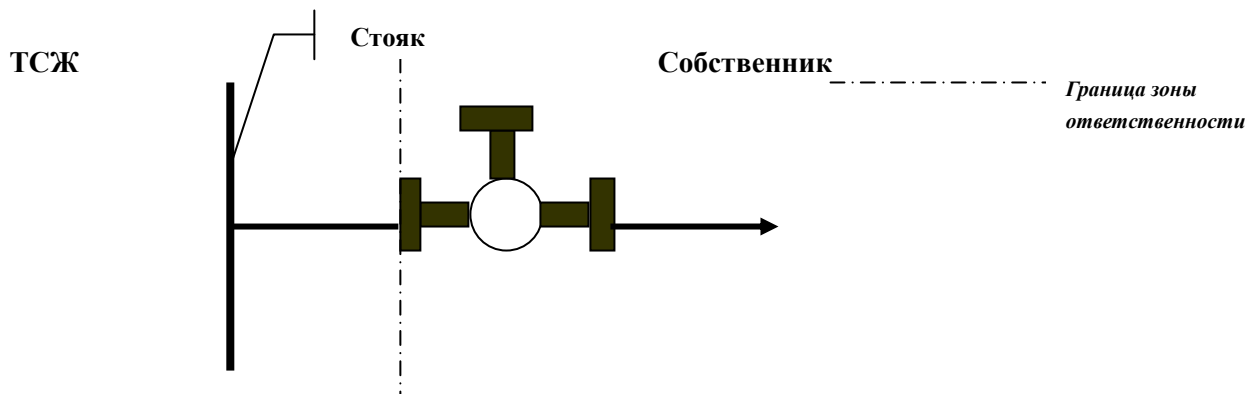
1. В качестве исходных точек, определяющих границы зон ответственности технического обслуживания жилого дома между Заказчиком и Исполнителем, приняты точки разграничения между общей долевой собственностью общего имущества многоквартирного жилого дома и собственностью владельцев жилых (нежилых) помещений, которые представляют собой точки отвода инженерных сетей к жилому (нежилому) помещению от общих домовых систем.

2. Зоны ответственности обслуживания жилого дома между Заказчиком и Исполнителем устанавливаются следующие.

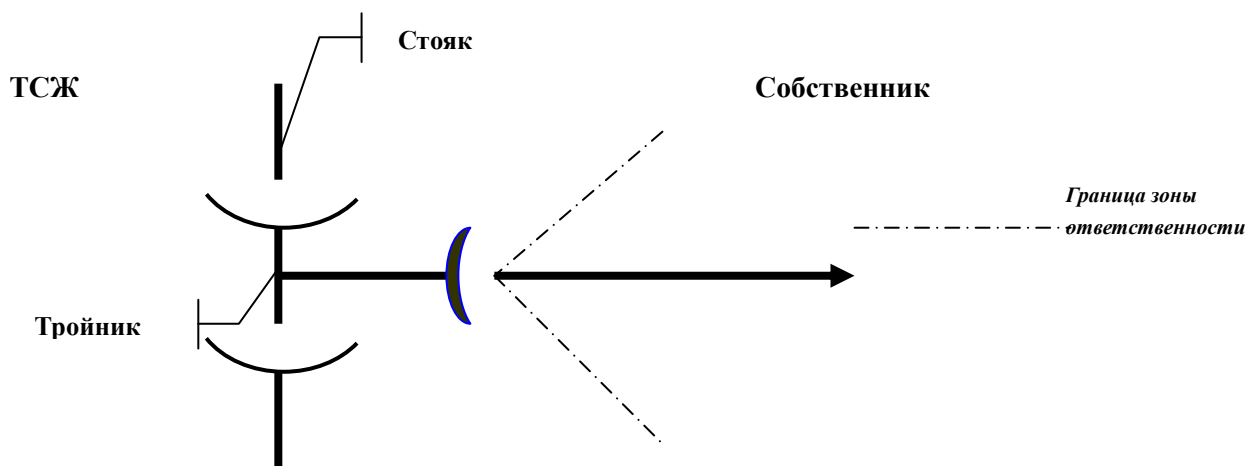
2.1. По системе электроснабжения: точки крепления (ТК), отходящих к жилому (нежилому) помещению Заказчика фазового (L), нулевого (N) и заземляющего (P) проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживания обслуживает Заказчик за счет собственных средств.



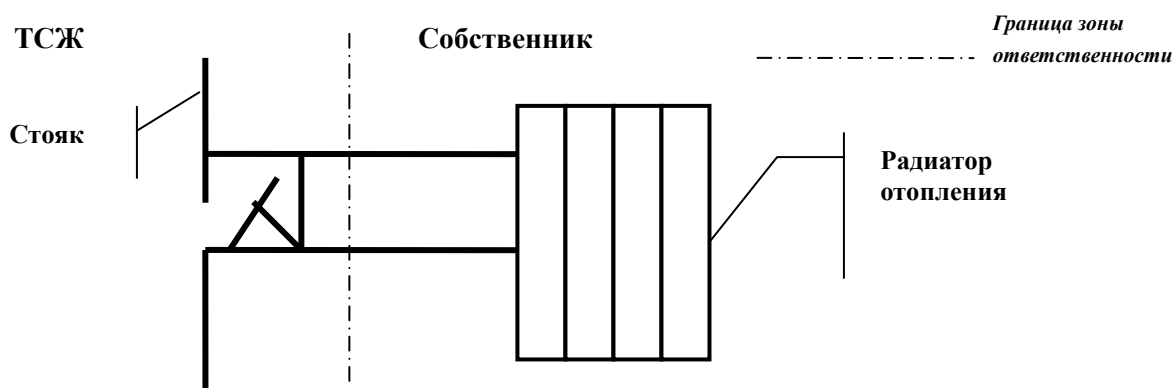
2.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель, оставшуюся часть – Заказчик за счет собственных средств.



2.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения жилого (нежилого) помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, оставшуюся часть – Заказчик за счет собственных средств.

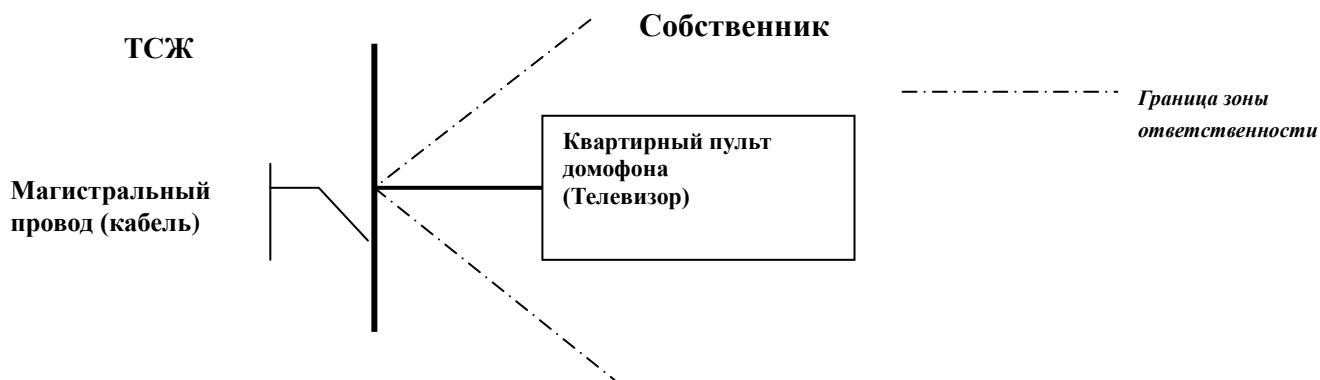


2.4. По системе теплоснабжения: первые присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения жилого (нежилого) помещения к системе теплоснабжения дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения, обслуживает Исполнитель, оставшуюся часть – Заказчик за счет собственных средств.

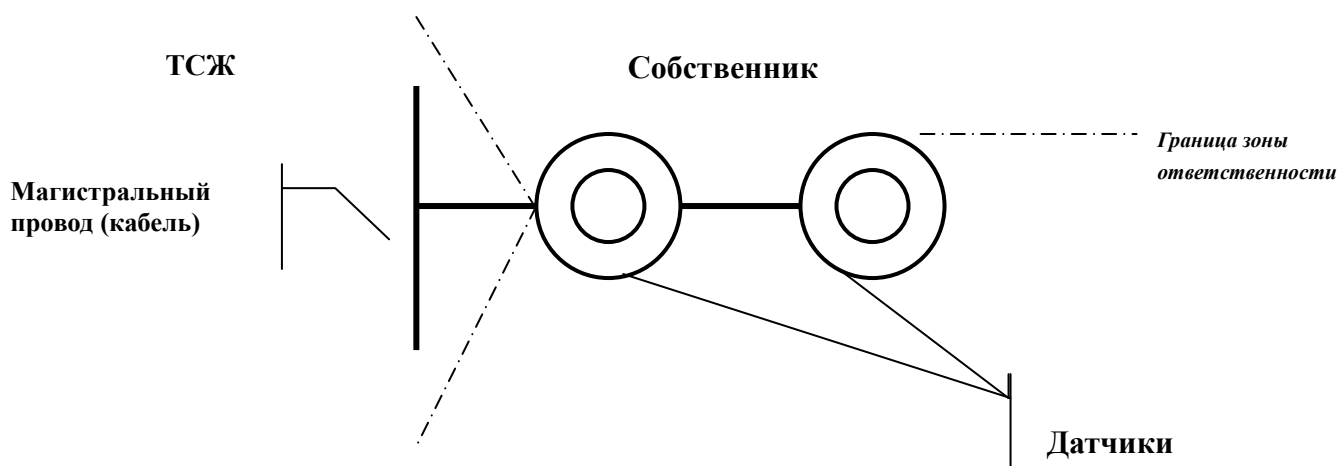


2.5. По системам переговорно-замочного устройства (ПЗУ или домофон) и телевизионного вещания: точки присоединения подводящего квартирного кабеля к общей домовому кабелю систем домофона или телевидения. Разводку кабелей по дому обслуживает

Исполнитель, оставшуюся часть – Заказчик за счет собственных средств.



2.6. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводщего кабеля к первому квартирному датчику ОПС И АППЗ. Общую домовую разводку и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Исполнитель, оставшуюся часть – Заказчик за счет собственных средств.



3. Зона ответственности Исполнителя по санитарному содержанию придомовой территории устанавливается в красных границах земельного участка Заказчика. Другие придомовые территории за пределами красных границ земельного участка обслуживаются силами Заказчика самостоятельно, либо включаются в ежемесячную смету Заказчиком дополнительно.

ТСЖ:

Собственник:

Председатель правления
ТСЖ « Дунайский 28/2»

_____/ Румянцева М.И. /
М.П.

_____/ _____ /
подпись Ф.И.О.

Приложение № 4

к Договору о содержании и ремонте общего имущества в
многоквартирном доме

№ _____ от «__» _____ 20__ г.

**Тарифы на содержание, текущее техническое обслуживание жилого дома и
жилищные услуги**

1. Тарифы утверждаются ежегодным общим собранием членов ТСЖ.
2. При внесении изменений в действующее законодательство, устанавливающие тарифы на предоставление коммунальных услуг для многоквартирного дома, применяются тарифы с даты их изменения. Тарифы, принятые в ТСЖ меняются пропорционально изменениям в общегородских тарифах.
3. При внесении изменений в действующее законодательство РФ, устанавливающее тарифы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в период действия утвержденной сметы, тарифы применяются с даты определенной решением правления ТСЖ «Дунайский 28/2».
4. Расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется на основании соответствующего Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

ТСЖ:

Собственник:

**Председатель правления
ТСЖ «Дунайский 28/2»**

_____/ Румянцева М.И. /

М.П.

_____/ _____ /

подпись

Ф.И.О.