

ДОГОВОР № _____

на управление многоквартирным домом, расположенного по адресу:
улица Парковая, дом 20, Петродворцового района Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург, г. Петергоф

« _____ » _____ 201__ г.

Товарищество Собственников Жилья «Парковая 20», именуемое далее «Исполнитель», в лице Председателя Правления Смысловой Светланы Геннадьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и собственник жилого (нежилого) помещения _____, свидетельство о собственности _____, именуемый далее по тексту «Заказчик», а вместе с Исполнителем далее по тексту именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства, а Заказчик поручает исполнение обязательств по осуществлению Исполнителем в пользу Заказчика следующих действий, работ и услуг:

1.1.1. организация управления, содержания и обслуживания общего имущества, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Парковая, дом 20** (далее по тексту договора – дом) и выполнение сопутствующих услуг, а именно: санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного в доме, круглосуточное функционирование систем аварийно-диспетчерской и службы диспетчеров, подготовка инженерных систем дома к сезонной эксплуатации, обслуживание слаботочных сетей дома (обеспечение подключения к сети Интернет), обслуживание систем телевизионного вещания и контроля доступа в подъезд, тепловых пунктов, коммерческих узлов учета тепловой энергии, **автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и замочных устройств**, электрощитов и другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления домом;

1.1.2. заключение от имени Исполнителя договоров с производителями (поставщиками) коммунальных услуг, действуя при этом от имени и за счет Заказчика, организация оплаты собственниками (правообладателями и иными плательщиками) помещений в доме, в том числе и Заказчиком, коммунальных услуг, путём расчёта Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг, на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и организациями – поставщиками коммунальных услуг;

1.1.3. формирование и хранение резервного фонда Дома, на расчётном счёте Исполнителя, а также использование средств из резервного фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить на расчётный счет Исполнителя услуги в порядке и размере, предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Состав общего имущества в доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Качество и периодичность предоставляемых Исполнителем услуг и обеспечиваемые при этом эксплуатационные показатели, указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.4. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Помещении устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, который приведен в Приложении № 2.

1.5. Тарифы по жилищным услугам и управлению МКД указаны в Приложении №4.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Организовать управление, содержание и обслуживание домом, а именно: вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль над внесением Заказчиком платежей по услугам, предусмотренным Договором, при необходимости заключать Договоры с подрядчиками на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать, за счёт средств Заказчика, оплачиваемых по настоящему Договору, диспетчерскую службу, осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, состоянием общего имущества дома, при необходимости вести претензионную работу с подрядчиками и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством.

2.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты коммунальных услуг заказчиком, включающих в себя: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление, путем:

- заключения Договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг;
- расчёта Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг, на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и организациями – поставщиками коммунальных услуг;
- установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения организациями – поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

2.1.3. Собственными силами, или путём привлечения подрядных организаций, обеспечить содержание общего имущества дома и придомовой территории, а именно: осуществлять услуги и работы, указанные в Приложении № 3, круглосуточное функционирование систем аварийно-диспетчерской службы, обслуживание систем телевизионного вещания и контроля доступа в

_____ Исполнитель. С условиями Договора ознакомлен и согласен: _____, _____ Заказчик

подъезд, обслуживание тепловых пунктов, электрощитов и другие виды услуг, предусмотренные в ежемесячных сметах. При этом, Исполнитель обязуется:

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними Договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;
- контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;
- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками Договорам, привлечёнными Исполнителем;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- осуществлять подготовку дома к сезонной эксплуатации;
- обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание дома;
- принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилых помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
- проводить в установленные сроки технические осмотры дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.4. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества дома, об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг. Путем размещения Уведомлений на информационных стендах уведомлять Заказчика: о ремонте мест общего пользования дома – не менее чем за 5 рабочих дней, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей дома – в течение суток, начиная с момента, когда Исполнителю стало известно об этом.

2.1.5. Хранить техническую документацию (базы данных) на дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

2.1.6. Ежемесячно и **не позднее десятого числа последующего месяца** производить расчет оплаты Заказчиком по настоящему Договору. При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании предоставляемых Заказчиком показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании, удостоверенной уполномоченным сотрудником Исполнителя).

2.1.7. Перечислять поставщикам коммунальных услуг и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные Договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

2.1.8. При изменении размера, установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг, информировать Заказчика в письменной форме, путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах, не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.1.9. Ежегодно, не позднее «01» апреля текущего года, путём размещения информации на сайте дома <http://www.parkovaya20.ru>, информационных стендах дома (парадных дома) предоставлять Заказчику, равно как и иным собственникам помещений, отчёт Ревизионной комиссии по результатам финансового года за прошедший год, а именно:

- горячее и холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- а также, информацию о средствах, поступивших в резервный фонд дома, расходах, оплаченных за счёт средств резервного фонда и остатке средств резервного фонда.

2.1.10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2. Обязанности Заказчика:

2.2.1. Поддерживать общее имущество дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения.

2.2.2. Ежемесячно, **не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги** вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору.

2.2.3. Обеспечивать доступ в Помещение работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций, имеющих соответствующие полномочия, для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Помещения, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество дома.

2.2.4. В ходе контрольных мероприятий, о которых собственники помещений в доме будут извещены через объявления на информационных досках и диспетчерскую службу дома, обеспечить доступ в Помещение для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем (в т. ч. подключения к системе отопления) помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем.

2.2.5. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправности относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу дома сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

2.2.6. За свой счет производить ремонт Помещения и оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества дома в случае его повреждения по вине Заказчика.

_____, Исполнитель. С условиями Договора ознакомлен и согласен: _____, _____ Заказчик

2.2.7. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Заказчика и предоставлять показания Исполнителю в срок не позднее 25-го числа текущего месяца.

2.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

2.2.9. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети помещения (согласно проекта ЭО для Помещения), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, 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 без согласования с Исполнителем.

2.2.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.11. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учёта. При эксплуатации прибора учёта водоснабжения свыше указанного периода без его поверки – расчет объема воды производится в порядке, изложенном в п. 6.11. настоящего Договора. При замене прибора учёта, Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта снятия конечных и первоначальных показаний прибора учёта.

2.2.12. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции Помещения и находящихся в ней подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и только с разрешения Межведомственной Комиссии администрации района Санкт-Петербурга, в котором находится дом. До начала производства вышеуказанных работ заключить Договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить Исполнителю копии проектов, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями/физическими лицами с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений дома). Данные работы осуществлять в рабочие дни с 9:00 до 19:00, при этом, работы, связанные с повышенным шумом – с 9:00 до 18:00 с перерывом шумовых работ – с 13:00 до 15:00. В субботние, воскресные и праздничные дни шумовые работы не производить ранее 12:00 часов.

2.2.13. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество в доме, без согласования с Исполнителем. В противном случае, нести всю ответственность за самовольное вмешательство в общее имущество дома в соответствии с действующим законодательством, в том числе, полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа, за несоответствие общего имущества дома (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности или санитарным нормам, а также, при необходимости, затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества дома.

2.2.14. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 23:00 до 7:00.

2.2.15. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к дому территории в неустановленных местах, газонах, на проездах и перед парадными входами дома.

2.2.16. Не складировать бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, на территории дома и прилегающем земельном участке.

2.2.17. Остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установку на фасадах дома рекламных объявлений, рекламных щитов и конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с креплением к фасаду дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по согласованию с Исполнителем на основании письменного заявления Заказчика и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства СПб. При отсутствии согласования с Исполнителем и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства СПб нести ответственность за самовольное остекление или изменение остекления балконов или лоджий, установку соответствующих устройств на фасаде дома, в соответствии с действующим законодательством, в том числе, полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного ею в связи с этим административного штрафа, а также, при необходимости, затрат Исполнителя на приведение фасада в исходное состояние.

2.2.18. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах дома и иных местах общего пользования дома.

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

2.2.20. Не допускать сбрасывания в санитарный узел Помещения мусора и отходов, засоряющих канализацию.

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

2.2.22. При переходе права собственности на Помещение, Заказчик обязан в трехдневный срок поставить в известность Исполнителя о продаже помещения, полностью оплатить коммунальные и иные платежи, предъявить Исполнителю помещение для проверки приборов учета и соответствие проекту инженерных коммуникаций. В случае несоответствия проекту, Заказчик обязан привести всю инженерную систему к проектному виду.

2.2.23. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору.

2.2.24. До 25 числа каждого месяца, предоставлять Исполнителю показания счётчиков учёта горячего, холодного водоснабжения и электроэнергии.

2.2.25. Нести иные обязанности, в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

- 3.1.1. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Исполнителем в результате нарушения Заказчиком обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества дома.
- 3.1.2. В установленном порядке, сдавать в пользование общее имущество дома. Направлять доходы от сдачи в возмездное пользование общего имущества на ремонт и обслуживание дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием дома.
- 3.1.3. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.
- 3.1.4. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.
- 3.1.5. Принимать меры к собственникам помещений в доме по взысканию задолженности по платежам за услуги, оказываемые Исполнителем.
- 3.1.6. Осуществлять целевые сборы денежных средств в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.
- 3.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. Один раз в год, начиная со дня заключения настоящего Договора в случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, по заявлению Заказчика, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 3.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 3.1.9. В случае задолженности Заказчика по настоящему Договору, в сумме, превышающей трехмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором (кроме некоторых коммунальных услуг, указанных в Постановлении Правительства РФ № 354).
- 3.1.10. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке установленных действующим законодательством.
- 3.1.11. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг, аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Заказчика и собственников и перечислять данные денежные средства организациям – поставщикам коммунальных услуг.
- 3.1.12. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги, предоставляемые в помещения дома, и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг Исполнителем, средств за коммунальные услуги.
- 3.1.13. Распределять полученные от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в доме, денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, в зависимости от сезона года (факта оказания) и согласно Договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг. При этом, денежные средства, полученные в периоды, когда коммунальные услуги не предоставлялись, распределяются на будущий период.
- 3.1.14. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

- 3.2.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором с качеством, установленным для соответствующего вида работ и услуг.
- 3.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.
- 3.2.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества дома, об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.
- 3.2.4. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в помещение (стояк дома) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Исполнителем.
- 3.2.5. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Исполнителя в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.
- 3.2.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в доме, предусмотренные законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.
 - 4.1.1. Исполнитель несет ответственность:
 - за ущерб, причиненный Заказчику в результате действий или бездействия Исполнителя, в размере причиненного ущерба;
 - за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором.
 - 4.1.2. Заказчик несет ответственность за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителю пени. Начиная с 1 января 2016 года, пени будут начисляться в следующем порядке: с даты возникновения задолженности должно пройти 30 дней, на которые пени не начисляются. С 31 дня с момента возникновения задолженности начисляется пени в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки. И так до 90 дней с момента возникновения задолженности. С 91 дня действует 1/130 ставки рефинансирования за каждый день просрочки. Начисление пени также, производится на средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг. Полученный Исполнителем доход в виде пени, не обращается в прибыль Исполнителя и может использоваться на покрытие штрафных санкций организаций – поставщиков коммунальных услуг, на развитие хозяйственной деятельности или для оплаты коммунальных услуг.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.2. Сторона, попавшая под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действий обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Плата Заказчика за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, обслуживанию крышной котельной, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, содержанию и ремонту ПЗУ и АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в том числе газового оборудования в Помещении) при отсутствии соответствующих решений общего собрания членов ТСЖ в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер такой платы.

6.2. В случае установления общим собранием членов ТСЖ в Многоквартирном доме размера платы собственников жилых Помещений за жилищные услуги, в том числе: содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, обслуживанию крышной котельной, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, содержанию и ремонту ПЗУ и АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в том числе газового оборудования в Помещении) в размере, отличном от размера соответствующей платы, установленной нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, не установивших размер такой платы, плата Заказчика за жилое помещение определяется в размере, установленном с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании членов ТСЖ в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества (**Приложение № 4**).

6.3. При пролонгации договора размер платы за управление МКД и жилищные услуги, указанные в **Приложении № 4**, осуществляется по тарифам, утвержденным общим собранием членов ТСЖ на следующий отчетный финансовый год. В случае непринятия тарифов общим собранием членов ТСЖ на следующий отчетный период, используется тарифный план Комитета по тарифам СПб на территории Санкт-Петербурга для установления размера платежей за управление Многоквартирным домом, содержание общего имущества МКД и текущий ремонт. В случае принятия решения общим собранием членов ТСЖ производит сбор целевого взноса в резервный фонд, иные целевые взносы.

6.4. В случае, если фактические расходы Исполнителя, понесенные на основании показаний общедомовых счётчиков коммунальных услуг, превышают размер уплаченных за коммунальные услуги денежных средств собственников (правообладателей), Заказчик, соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество дома, компенсирует расходы Исполнителя на оплату коммунальных услуг. Сумма компенсации, указывается в квитанции, один раз в год.

6.5. Работы по проведению ремонта в Помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей Помещения Заказчика (не являющихся общим имуществом дома), не входят в стоимость услуг, указанных в настоящем Договоре.

6.6. Оплата производится на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Исполнителем не позднее 14 числа текущего (расчетного) месяца. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему договору, соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

6.7. Плата за пользование услугами водоснабжения и водоотведения осуществляется Собственником на основании показаний индивидуальных приборов учета при наличии надлежащим образом установленных и работоспособных индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ) потребления холодной и горячей воды. Показания ИПУ потребленного объема коммунальных услуг снимаются Собственником самостоятельно.

6.7.1. Надлежащая установка ИПУ подтверждается актом ввода ИПУ в эксплуатацию, подписанным ТСЖ.

6.7.2. Работоспособность ИПУ подтверждается наличием у Собственника паспорта на ИПУ с отметками о его приемке и проверке; нормальным вращением контрольной стрелки прибора при пользовании ХВС, ГВС; наличием неповрежденных пломб на ИПУ.

6.7.3. Истечение срока очередной метрологической поверки ИПУ означает его неработоспособность.

6.7.4. Обязанности контроля и доказательства работоспособности ИПУ лежат на Собственнике.

6.8. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

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

6.10. Неиспользование Заказчиком Помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

6.11. В случае непредставления Заказчиком до 25-го числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в Помещении, производить расчет размера оплаты услуг Заказчику по среднестатистическому показателю фактического объема потребления услуги Заказчиком в течении трех месяцев, далее по установленному нормативу.

6.12. В расчет оплаты также включаются отдельной строкой начисленные Заказчику предусмотренные условиями настоящего Договора и действующим законодательством штрафы и пени за неисполнение или ненадлежащее исполнение им своих обязательств по настоящему Договору.

6.13. Исполнитель ежемесячно, не позднее 10 числа месяца оказания услуг производит расчет платежей Заказчика по настоящему Договору и направляет Заказчику счет-квитанцию, в которой, в том числе, указывается перечень и объем услуг (работ), выполненных в соответствующем месяце и их стоимость. Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются

Исполнитель. С условиями Договора ознакомлен и согласен: _____, _____ Заказчик

оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

7.2. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

7.3. Разрешение споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке, осуществляется сторонами в суде района Санкт-Петербурга по месту нахождения дома, обслуживаемого Исполнителем по данному Договору.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до 31 декабря 2016 года, включительно. В случае если ни одна из сторон не заявит о расторжении данного договора - договор пролонгируется.

9. РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ДОМА

9.1. Исполнитель формирует и контролирует резервный фонд Дома.

9.2. Резервный фонд Дома, формируется как за счёт хозяйственной деятельности, так и за счет экономии по отдельным статьям.

9.3. Часть резервного фонда исполнитель вправе использовать для ликвидации аварийных и иных непредвиденных ситуаций в доме, без согласования с общим собранием членов ТСЖ.

9.4. По решению общего собрания членов ТСЖ в Доме, может быть установлен иной порядок использования средств резервного фонда.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в доме Исполнителем средства на оплату коммунальных услуг, получаемых собственниками помещений в доме не являются прибылью Исполнителя, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых Исполнителем организациям поставщикам коммунальных услуг.

10.2. Оплата Заказчиком, равно как и иными собственниками (правообладателями) помещений в доме, за коммунальные и иные услуги, получаемые на основании настоящего Договора, не может быть меньшей, доли соразмерной в праве на общее имущество в доме, от фактически понесенных Исполнителем расходов по оплате за коммунальные услуги организациям поставщикам коммунальных услуг.

10.3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора, является адрес, по которому находится многоквартирный дом.

10.4. Контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством, а также Ревизионной комиссией, выбранной по решению общего собрания членов ТСЖ в доме из числа членов ТСЖ в доме.

10.5. Исполнитель обязан предоставлять Ревизионной комиссии (уполномоченному лицу) информацию по выполнению Договора на оказание услуг и выполнение работ в доме в десятидневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных его условий.

11.3. Споры, возникающие между Сторонами при заключении, исполнении, изменении, расторжении настоящего Договора будут решаться путем проведения переговоров, с соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров, а в случае недостижения согласия, в судебном порядке.

11.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1;
- Приложение № 2;
- Приложение № 3;
- Приложение № 4.

12. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Товарищество Собственников
Жилья "Парковая 20"**

198510, Санкт-Петербург,
г. Петергоф, ул. Парковая, д. 20
ИНН 7819031131, КПП 781901001
ОГРН 1157847262870
р/с 40703810655160000503
Северо-западный банк
ПАО "Сбербанк России" СПб
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Председатель ТСЖ "Парковая 20"

_____ Смылова С.Г.

Собственник помещения:

Адрес: _____

ФИО _____

Паспорт _____

Кем и когда выдан _____

Место регистрации _____

_____ / _____ /

Копия договора для ознакомления

_____ Исполнитель. С условиями Договора ознакомлен и согласен: _____, _____ Заказчик

**Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, улица Парковая, дом 20**

Год постройки: 2014 г., 5-этажное кирпично-монолитное строение;
Фундамент: монолитно-железобетонная плита;
Материал стен: монолитный железобетон, несущие из керамического камня, кирпичные с утеплителем;
Перекрытия (материал): плиты из монолитного железобетона;
Крыша (материал кровли, площадь): плоская рулонная с внутренним водостоком;
Общая площадь дома: 13940,7 м²;
Жилые помещения: 13254,3 м²;
Нежилые помещения: 1 (одно) 507,6 м²;
Площадь подвалов: 3253,5 м²;
Количество квартир: 305 шт.
Инженерное и иное оборудование:

- Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления;
- Системы электроснабжения;
- Крышная, автоматизированная, газовая, водогрейная котельная;
- Тепловые пункты, насосы, ПЗУ;
- Системы пожаротушения и дымоудаления, ОДС.

Количество зданий: 1 (одно);
Прочие нежилые, (технологические) помещения: 178,8 м²;
Лестницы, лестничные площадки (площадь): 2678,0 м²;

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем, касающихся жилого помещения № _____,
расположенного в жилом доме № 20 по ул. Парковая, г. Петергоф, Санкт-Петербург

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения: точки крепления в квартирном электрощите подходящих к Помещению **Заказчика** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Исполнитель**. Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает **Заказчик**.
- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Исполнитель**, оставшуюся часть – **Заказчик**.
- 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 **Исполнитель**, оставшуюся часть и точку присоединения – **Заказчик**.
- по системе отопления: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает **Исполнитель**, оставшуюся часть – **Заказчик**.
- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.
- автоматизированная противопожарная защита (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику Помещения АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому датчику Помещения АППЗ обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.

Качество коммунальных услуг

1. Общие положения

1.1. **Исполнитель** обеспечивает предоставление **Заказчику** коммунальных услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям настоящего Договора. Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

- по отоплению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению квартиры согласно действующим нормам и правилам;
- по электроснабжению - параметрам электрической энергии по действующему стандарту;
- по холодному водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по горячему водоснабжению - гигиеническому требованию по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по канализации - отведению сточных вод.

1.2. Органы государственной власти, осуществляющие контроль над безопасностью для потребителя коммунальных услуг, их территориальные органы совместно с органами местного самоуправления вправе уточнять параметры потребительских свойств, режим предоставления коммунальных услуг и устанавливать гарантированный уровень качества с учетом мощности, состава, износа основных фондов коммунального назначения, других местных условий.

2. Отопление

2.1. Отопительный сезон начинается и заканчивается в соответствии с распоряжением губернатора Санкт-Петербурга.

2.2. Периодическое отопление осуществляется при понижении среднесуточных температуры наружного воздуха и других неблагоприятных погодных условиях в соответствии с распоряжением губернатора Санкт-Петербурга.

Регулярное отопление осуществляется при установившейся среднесуточной температуре воздуха +8 °С и ниже в течение 5-и суток.

Завершается регулярное отопление при установлении среднесуточных температур наружного воздуха +8 °С и выше в течение 5 суток. До окончания отопительного сезона возможно периодическое отопление. Начало и окончание отопительного сезона в доме может изменяться по решению Правления ТСЖ.

2.3. Расчетные параметры температуры воздуха в квартире в холодный период года:

- жилая комната от +18 до +24 °С;
- кухня от +18 до +26 °С;
- туалет от +18 до +26 °С;
- ванная, совмещённый санузел от +18 до +26 °С;
- межквартирный коридор от +16 до +22 °С;
- вестибюль, лестничная клетка от +14 до +20 °С;
- кладовые от +12 до +22 °С.

2.4. Расчетные параметры температуры воздуха в квартире в тёплый период года:

- жилая комната от +20 до 28 °С.

3. Электроснабжение

3.1. Величина напряжения: 220 плюс/минус 11 Вольт, частота 50Гц.

3.2. Норматив потребления: устанавливается распоряжением губернатора Санкт-Петербурга.

4. Горячее и холодное водоснабжение

4.1. Норматив потребления - устанавливается распоряжением губернатора Санкт-Петербурга.

5. Правила содержания квартир

5.1. Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

5.2. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

5.3. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

Для усиления воздухообмена в помещениях следует регулярно проветривать помещение, использовать местные приточные устройства (окна в режиме проветривания и микропроветривания, подоконные приточные устройства). Квартиросъемщикам рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях вентиляторы и дополнительные приточные клапаны.

5.4. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

5.5. Не допускается использование газовых плит для обогрева помещений.

Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества дома

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1. Содержание общего имущества		
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	1 раз в сутки
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
1.3.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
1.4.	Мытье окон МОП	2 раза в год
1.5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	2 раза в год
1.6.	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в месяц
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
2.1.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.2.	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
2.3.	Вывоз твердых бытовых отходов	по мере накопления
2.4.	Протирка указателей	2 раза в год
2.5. В теплый период (класс тротуара I)		
2.5.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
2.5.2.	Подметание территории в дни выпадения обильных осадков	1 раз в двое суток
2.5.3.	Уборка мусора с газона	1 раз в сутки
2.5.4.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.5.5.	Поливка газонов	по мере необходимости
2.5.6.	Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	1 раз в год
2.6. В холодный период		
2.6.1.	Уборка и вывоз свежесвалившегося снега	по мере необходимости
2.6.2.	Посыпка территорий противогололедными материалами	по мере необходимости
2.6.3.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
3.1.	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	1 раз в год
3.2.	Консервация поливочной системы	1 раз в год
3.3.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	1 раз в год
3.4.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
3.5.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
3.6.	Ремонт, регулировка, испытания внутридомовых инженерных систем отопления	1 раз в год
3.7.	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов	1 раз в год
3.8.	Проверка исправности слуховых окон и жалюзи	1 раз в год
3.9.	Регулировка и наладка систем автоматического управления ИТП	1 раз в квартал
3.10.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год
3.11.	Утепление и прочистка каналов систем вентиляции, дымоходов и газопроводов	1 раз в год
4. Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий		
4.1.	Вентиляционные каналы и шахты	1 раз в год
4.2.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация	по мере необходимости
4.3.	Полivочные наружные устройства (краны, разводка)	1 раз в год
4.4.	Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	1 раз в год
4.5.	Центральное отопление	по мере необходимости
4.6.	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
4.7.	Осмотр электрической сети в технических подвалах, в том числе распаянных и протяжных коробов и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины.	1 раз в месяц
4.8.	Осмотр ГРП вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
4.9.	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	1 раз в месяц
4.10.	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп	1 раз в месяц
4.11.	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	не менее 2 раз в год
4.12.	Дератизация	по мере необходимости

Исполнитель. С условиями Договора ознакомлен и согласен: _____, _____ Заказчик

4.13.	Дезинсекция	по мере необходимости
5. Обслуживание и аварийный ремонт инженерных систем		
5.1.	Техническое обслуживание ПЗУ	согласно графику регламентных работ
5.2.	Аварийный ремонт ПЗУ	в течение суток
5.3.	Техническое обслуживание ОДС	согласно графику регламентных работ
5.4.	Аварийный ремонт ОДС	не более 12 часов
5.5.	Техническое обслуживание АППЗ	согласно графику регламентных работ
5.6.	Аварийный ремонт АППЗ	в течение суток без замены двигателя
5.7.		не более месяца с заменой двигателя
5.8.	Техническое обслуживание ИТП	согласно графику регламентных работ
5.9.	Аварийный ремонт ИТП	не более 12 часов
5.10.	Аварийный ремонт антенн	не более 12 часов
5.11.	Техническое обслуживание КУУТЭ	согласно графику регламентных работ
5.12.	Аварийный ремонт КУУТЭ	не более месяца
5.13.	Техническое обслуживание повысительной насосной станции	согласно графику регламентных работ
5.14.	Аварийный ремонт повысительной давление насосной станции	не более 3 часов без замены насоса
6. Устранение аварий общедомовых систем		
6.1. В системе холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации		
6.1.1.	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	немедленно
6.2. В системе электроснабжения		
6.2.1.	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования. Неисправности питания жилых домов или силового электрооборудования.	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
6.2.2.	Неисправности в главном распределительном щите, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
6.2.3.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
6.2.4.	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
6.2.5.	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Исполнитель. С условиями Договора ознакомлен и согласен: _____, _____ Заказчик

**Размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения Многоквартирного дома,
утвержденный общим собранием членов ТСЖ «Парковая 20» на отчетный финансовый 2016 год.**

№ п/п	Вид работ	Размер платы
1.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	10,29 руб./м ²
2.	Текущий ремонт	4,38 руб./м ²
3.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2,40 руб./м ²
4.	Диспетчерская служба	2,46 руб./м ²
5.	Эксплуатация общедомовых приборов учета	0,59 руб./м ²
6.	Управление МКД	5,70 руб./м ²
7.	Автоматическая противопожарная защита	0,41 руб./м ²
8.	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	0,53 руб./м ²
9.	Обслуживание крышной котельной	4,85 руб./м ²
10.	Содержание и ремонт систем газоснабжения	0,56 руб./м ²
11.	Антенна телевизионная	150 руб./точка