

Санкт-Петербург

Товарищество собственников жилья
действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Гражданин:

именуемое в дальнейшем "Товарищество", в лице председателя правления

являющийся собственником (дольщиком, правообладателем) квартиры № 17 по адресу:
и именуемый в дальнейшем "Домовладелец", с другой стороны, заключили

настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Товарищество по заданию Домовладельца обязуется выполнять или обеспечивать:

а) выполнение работ по техническому обслуживанию квартиры № 17 по адресу:

б) выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества домовладельцев в вышеуказанном доме, в т.ч. по обеспечению надежного функционирования инженерных систем и строительных конструкций дома в целом, санитарному содержанию дома и придомовой территории;

в) предоставление коммунальных и иных услуг;

а Домовладелец обязуется оплачивать выполненные работы и оказанные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Примерный расчет платежей за техническое обслуживание и коммунальные услуги указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

Окончательный расчет платежей, осуществляемых Домовладельцем, производится Товариществом на основании фактически выполненных работ, оказанных услуг, количества проживающих и общей площади квартиры (по данным обмеров ГУИОН ПИБ ...).

2. Коммунальные и иные услуги.

2.1. Домовладельцу обеспечивается предоставление в соответствии с договором следующих видов коммунальных услуг: теплоснабжение, электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, сбор, вывоз и обезвреживание бытового мусора, радиотрансляция, коллективная TV- антенна, обслуживание Переговорно-Замочного Устройства (домофон), обслуживание автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ).

2.2. Режим предоставления коммунальных услуг и нормативные объемы их потребления устанавливаются в соответствии с действующими на территории Санкт-Петербурга показателями.

Предоставление коммунальных услуг Домовладельцу может быть ограничено Товариществом по мощности с учетом состава и износа основных фондов коммунального назначения и иных условий.

2.3. Качество предоставления коммунальных услуг приведено в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.4. Домовладельцу обеспечивается предоставление в соответствии с договором иных видов услуг: коммунальное электроосвещение мест общего пользования, энергоснабжение лифтов и других агрегатов, обслуживание оперативной диспетчерской связи (ОДС) лифтов, обслуживание узлов коммерческого учета тепла и воды, выполнение функций заказчика, механизированная уборка территории, обслуживание постов охраны и видеонаблюдения (при их наличии).

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Товарищество обязано:

3.1.1. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных настоящим договором с момента приема дома Государственной приемочной комиссией.

3.1.2. Заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг и субподрядными специализированными организациями.

Обеспечивать предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами РФ и Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренном настоящим договором.

3.1.3. Обеспечивать техническое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в квартире Домовладельца, согласно акта разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры между Товариществом и Домовладельцем (Приложение № 1).

Устранять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в квартире Домовладельца по получении от него заявления в сроки, предусмотренные действующими нормативами, с составлением, при необходимости, акта и указанием в нем за чей счет выполняются работы и приобретаются материалы, а в случае аварии - немедленно.

3.1.4. Обеспечить в квартире Домовладельца необходимый капитальный ремонт, замену основных конструкций дома и ремонт санитарно-технического и иного оборудования, вызванный нормальным износом, при условии выполнения Домовладельцем п. 3.2.15. настоящего договора.

3.1.5. Обеспечивать техническое обслуживание мест общего пользования дома, крыши, чердака, технического этажа и подвала (техподполья), инженерного оборудования, в соответствии с действующими Правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда.

3.1.6. Производить осмотр мест общего пользования дома, профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

3.1.7. Своевременно обеспечить бесперебойную работу инженерных сетей и оборудования.

3.1.8. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибулей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования дома, а также придомовой территории.

3.1.9. Своевременно производить подготовку дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.10. Проводить текущий и кап. ремонт дома и общего имущества в нем при условии выполнения Домовладельцем п.3.2.15. настоящего договора.

3.1.11. Уведомлять Домовладельца: о ремонте мест общего пользования дома - за неделю, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей дома - за двое суток путем вывешивания на парадных домах соответствующих объявлений.

3.1.12. Ежемесячно и не позднее десятого числа текущего месяца производить расчет оплаты Домовладельцем технического обслуживания квартиры, дома, общего имущества домовладельцев, коммунальных и иных услуг с информированием, при необходимости, Домовладельца об изменении размеров платы и тарифов. При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании предоставляемых Домовладельцем показаний соответствующих квартирных счетчиков (при их наличии и исправности).

В случае непредоставления Домовладельцем показаний соответствующих квартирных счетчиков или его досрочного обращения за произведением расчетов, расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании усредненных данных. Такими усредненными данными на усмотрение правления ТСЖ могут являться: или нормативы потребления коммунальных услуг, используемые по Санкт-Петербургу в домах, в которых отсутствуют соответствующие квартирные счетчики; или фактические данные потребления Домовладельцем за шесть предшествующих месяцев; или объем текущего месячного потребления/расхода воды домом (непокрытый полученными от Домовладельцев индивидуальными показаниями потребления/расхода воды), приходящийся на квадратные метры общей площади квартиры Домовладельца. После получения от Домовладельца реальных показаний квартирных счетчиков Товарищество производит сверку показаний потребления/расхода с дальнейшим их учетом в последующие месяцы.

В расчет оплаты также включаются отдельной строкой начисленные на Домовладельца штрафы и пени за неисполнение или ненадлежащее исполнение им своих обязательств по настоящему договору.

3.1.13. Производить контрольные проверки правильности снятия показаний счетчиков горячей и холодной воды в квартире Домовладельца.

3.1.14. Предоставить Домовладельцу услуги паспортного стола.

3.1.15. В установленном порядке с предварительным уведомлением Домовладельца производить осмотр дома и квартиры, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их состояния.

3.1.16. Организовать в дальнейшем с согласия и за счет Домовладельцев посты охраны и видеонаблюдения, обеспечивающие безопасность Домовладельцев и их близких, а также соблюдение порядка на придомовой территории жилого комплекса, контроль за въездом, выездом и парковкой автотранспортных средств.

3.1.17. Предупреждать и по возможности своевременно пресекать действия третьих лиц, нарушающие Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, причиняющие или могущие причинить вред дому, общему имуществу Домовладельцев, санитарно-техническому, инженерному и иному оборудованию, придомовой территории и пр.

3.2. Домовладелец обязан:

3.2.1. Вносить ежемесячную плату, а также начисленные штрафы и пени, в порядке, размере и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.2.2. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в его квартире лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовых территорий, в том числе: а) использовать квартиру строго в соответствии с ее назначением;

б) бережно относиться к квартире, санитарно-техническому и иному оборудованию, дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям; при

обнаружении неисправности в квартире, санитарно-техническом и ином оборудовании, доме - немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщая о них **Товариществу** путем подачи соответствующей заявки;

в) содержать в чистоте и порядке квартиру и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, в кабинках лифтов на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально предназначенных для этих целей местах; **Товариществом**; производить парковку, ремонт, помыв автотранспортных средств в специально предназначенных для этих целей местах;

г) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также не сливать жидкие пищевые отходы крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод;

д) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети (10 кВт), загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов выполнять другие требования пожарной безопасности;

е) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующих паспортов (сертификатов, свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-техническим нормам;

ж) экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию и другие ресурсы;

з) производить переустройство, перепланировки и реконструкции квартиры, подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только при соответствующем согласовании с **Товариществом** и только с разрешения межведомственной комиссии администрации Фрунзенского района при наличии проектов разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями или физ. лицами;

и) обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций квартиры и общего имущества **Домовладельцев**, а также результатов работ выполненных подрядчиком и нести дополнительные материальные затраты в случае возникновения необходимости в восстановлении утраченного санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций квартиры и общего имущества **Домовладельцев** или в производстве повторных работ;

к) обеспечить устранение за свой счет повреждений квартиры, придомовой территории, ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического инженерного и иного оборудования, конструкций, общего имущества **Домовладельцев**, если указанные повреждения произошли по вине **Домовладельца** проживающих с ним лиц или в результате действия третьих (не установленных) лиц;

л) обеспечивать соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в доме, за исключениями, вызванными проведением ремонтных или иных работ, празднований и т.д. (нарушение тишины и причинение беспокойства не допускается ни при каких обстоятельствах после 23.00 в будние дни, а в выходные и праздничные дни - после 24.00);

м) не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах дома, кабинках лифтов и иных местах общего пользования.

3.2.3. Представлять для расчета **Товариществу** ежемесячно и не позднее 24 числа текущего месяца показания квартирных счетчиков горячей и холодной воды, а в случае выхода их из строя немедленно сообщать об этом **Товариществу**.

3.2.4. Приобретать за свой счет вышедшие из строя квартирные счетчики горячей и холодной воды (в случае окончания гарантийного срока) отопления, электросчета (работа по замене однотипных счетчиков осуществляется силами **Товарищества**).

3.2.5. Представлять **Товариществу** в момент заселения количественные списки фактически проживающих в квартире граждан за своей подписью, а в случае изменения числа проживающих в трехдневный срок сообщить ему об этом.

3.2.6. Обеспечить доступ в квартиру представителей **Товарищества**, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования; для осмотра технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в ней; и для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, квартирам с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, после предварительного уведомления об этом **Домовладельца** не менее чем за 3 (три) суток.

3.2.7. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодовой сети, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру - только с письменного согласия **Товарищества** (см Приложение № 2).

3.2.8. Своевременно сообщать **Товариществу** о выявленных неисправностях конструктивных элементов квартиры и оборудования, находящегося в квартире, а также общего имущества **Домовладельцев**.

3.2.9. Не устанавливать телевизионные, радио-, электро-, телефонные и иные устройства, оборудование и провода на объектах общей собственности в т.ч. на стенах или крыше дома, без разрешения **Товарищества** и соответствующих уполномоченных организаций.

3.2.10. Соблюдать самому и обеспечивать соблюдение проживающими в его квартире лицами установленного порядка движения и парковки автотранспорта на придомовой территории для исключения повреждения бордюров, газонов, иного оборудования дома и обеспечения безопасности граждан.

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

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

3.2.13. Внести до «12» января 2006 г. на расчетный счет **Товарищества** целевой взнос на затраты по обслуживанию жилого дома в размере **14690,00 (четырнадцать тысяч шестьсот девяносто) рублей**.

Денежные средства из вышеуказанной суммы в размере **2450,00 (две тысячи четырехсот пятидесяти) рублей** формируют финансовый резервный фонд, пополняемый по мере его использования в целях обеспечения исполнения **Домовладельцем** своих обязательств по настоящему договору и который не используется на оплату коммунальных услуг **Домовладельца**.

3.2.14. Предупреждать и своевременно пресекать действия третьих лиц, нарушающие Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, причиняющие или могущие причинить вред дому, общему имуществу домовладельцев, санитарно-техническому, инженерному и иному оборудованию, придомовой территории и пр., а также в письменном виде сообщать о таких действиях **Товариществу**.

3.2.15. Участвовать в расходах по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома путем внесения обязательных платежей и целевых сборов. Размеры и направления использования целевых сборов утверждаются правлением ТСЖ. Необходимые для этого платежи могут вводиться в «счет» оплаты отдельной суммой.

3.2.16. При передаче права собственности на квартиру **Домовладелец** обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязанностях по техническому обслуживанию имущества и письменно предупредить **Товарищество** о смене владельца.

3.2.17. Полностью выполнить обязанности по данному договору до передачи прав собственности на квартиру или до прекращения действия данного договора в соответствии с п.п. 7.1., 7.2. настоящего договора.

4. Расчеты по договору.

4.1. В состав платы по настоящему договору, вносимой **Домовладельцем**, включаются:

а) платежи за содержание квартиры и общего имущества домовладельцев;

б) платежи за коммунальные услуги;

в) платежи за иные работы и услуги, выполняемые и оказываемые **Товариществом** в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2. Размер платежей определяется в порядке, установленном в Приложении № 3 к настоящему договору и действующим законодательством, с учетом площади квартиры **Домовладельца**, иных количественных и качественных характеристик квартиры и дома, численности проживающих в квартире **Домовладельца**, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета).

При отсутствии приборов учета или их неисправности, или непредставлении показаний соответствующих квартирных счетчиков (приборов учета) размер платежа за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) определяется согласно п. 3.1.12. настоящего договора.

4.3. Плата по настоящему договору производится **Домовладельцем** **Товариществу** ежемесячно не позднее двадцатого числа текущего месяца, через отделения сберегательного банка РФ или пункты приема коммунальных платежей ЗАО «Петроэлектросбыт».

Штрафы и пени, начисленные на **Домовладельца** за нарушение им обязательств по настоящему договору в предыдущие месяцы, вносятся им одновременно с платежами, указанными в п.4.1. договора.

4.4. Отдельным соглашением с **Домовладельцем** может быть установлена возможность вносить платежи по договору наличными денежными средствами непосредственно в правлении **Товарищества** в дни и часы, согласованные дополнительно.

Товарищество в подтверждение произведенного платежа обязано незамедлительно выдать **Домовладельцу** или иному лицу, совершившему платеж, соответствующие документы.

4.5. При несвоевременном внесении **Домовладельцем** платежей, предусмотренных п.4.1. договора, **Товарищество** производит погашение возникшей задолженности, уплату неустоек и возмещение убытков третьим лицам (поставщикам коммунальных и иных услуг, подрядчикам по дому и пр.)

данные денежные средства договором не предусматривается.

При этом исполнение обязательств Товарищества перед третьими лицами не является основанием для освобождения Домовладельца от оплаты понесенных Товариществом издержек в виде уплаченных штрафов и пеней за неисполнение договорных обязательств перед обслуживающими жилой дом организациями, и возмещения причиненных убытков.

4.6. В случае наличия у Домовладельца льгот по оплате, предоставленных ему в установленном порядке, Домовладелец обязан предоставить Товариществу необходимые документы, подтверждающие такие льготы, и быть зарегистрированным в вышеуказанной квартире.

При этом льготы по оплате Домовладельцу будут предоставлены Товариществом только после их учета поставщиками коммунальных и иных услуг, подрядчиками по дому и соответствующего понижения производимых Товариществом платежей или предоставления соответствующей компенсации из государственного (городского) бюджета.

После реализации Товариществом предоставленных Домовладельцу льгот, т.е. их учета поставщиками коммунальных и иных услуг, подрядчиками по дому, предоставления компенсаций из городского (городского) бюджета, Товарищество производит перерасчет платы Домовладельца с зачетом ранее внесенных излишних платежей.

4.7. Не использование Домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Домовладельца полностью или частично от участия в расходах на содержание и ремонт помещений и общего имущества дома.

5. Дополнительные условия.

5.1. Домовладелец самостоятельно (или с привлечением Товарищества по отдельному соглашению) должен/может выполнять следующие работы в квартире окраску полов и стен жилых и подсобных помещений, лоджий, ограждений балконов; оклейку стен и потолков обоями; окраску оконных переплетов и балконных дверных полотен с внутренней и внешней стороны (при окраске с внешней стороны колер должен быть согласован); окраску полов в жилых и подсобных помещениях, циклевку паркетных полов; окраску радиаторов, труб центрального отопления, водопровода и канализации; замену дверных, оконных и печных приборов, вставку стекол; замену или установку дополнительных кранов, смесителей и другого оборудования, замену дверных полотен, встроенных шкафов и отделку помещений с целью благоустройства квартиры; ремонт или смену электропроводки от электросчетчика до оконечных устройств электроснабжения находящихся в помещениях, смены электроприборов; работы по улучшению отделки квартиры; ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок отдельными местами в помещениях квартиры; замену и ремонт покрытий полов.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем, то они производятся силами Товарищества с составлением акта и определением виновника, за счет которого производится ремонт.

5.2. Домовладелец имеет право давать предложения по оценке качества технической эксплуатации дома и его внешнего благоустройства не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Товарищества

5.3. В условиях инфляции стоимость работ, производимых Товариществом по настоящему договору, и коммунальных услуг изменяется при утверждении новых цен и городских тарифов.

5.4. Товарищество вправе прекратить предоставление всех услуг и выполнение всех работ Домовладельцу в случае просрочки им оплаты более 3-х месяцев (до ликвидации задолженности).

5.5. В случае возникновения опасности для граждан, а также для жилого либо нежилого помещения дома в отсутствие Домовладельца (поломка оборудования, пожар и т. д.) Товарищество берет на себя ответственность за проникновение в квартиру без разрешения Домовладельца в присутствии не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, сотрудника милиции и с составлением акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

6. Ответственность сторон.

6.1. Товарищество несет ответственность в установленном законодательством РФ порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, изложенных в п.п. 3.1.1 - 3.1.17.

6.2. За несвоевременное внесение платежей, указанных в п.4.1. договора, Домовладелец уплачивает Товариществу пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день задержки, начиная с 11-го числа следующего за оплачиваемым месяца по день фактического расчета включительно, при условии принятия соответствующего решения правлением ТСЖ

6.3. За каждое неисполнение или ненадлежащее исполнение Домовладельцем обязательств, предусмотренных:

- п.п.3.2.2.а)-3.2.2.ж), 3.2.2.к)-3.2.2.м), 3.2.3., 3.2.6.-3.2.8., 3.2.10., 3.2.11. договора, устанавливается неустойка в виде штрафа в размере 1 МРОТ (один минимальный размер оплаты труда);

- п.3.2.9. договора, устанавливается неустойка в виде штрафа в размере 100 МРОТ (сто минимальных размеров оплаты труда);

- п.п.3.2.2.з), 3.2.2.и), договора, устанавливается неустойка в виде штрафа в размере 1 000 МРОТ (тысяча минимальных размеров оплаты труда).

Предъявление Товариществом Домовладельцу требования об уплате вышеуказанной неустойки (штрафа) является правом, а не обязанностью Товарищества.

Уплата Домовладельцем Товариществу неустойки производится только после предъявления к нему такого требования, которое может содержаться в т.ч. и в расчете оплаты Домовладельца (п.3.1.12.).

Факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Домовладельцем своих обязательств по договору должен быть зафиксирован соответствующим образом (актом, заявлением, докладной и пр., составленными работниками Товарищества или иными имеющими полномочия на это лицами).

6.4. Домовладелец обязан в случае выполнения в его квартире работ или совершения других действий, приводящих к нанесению ущерба квартирам, санитарно-техническому, инженерному или иному оборудованию, конструкциям, общему имуществу домовладельцев, придомовой территории, выполненным подрядчиком работам, компенсировать ремонт, восстановление и/или замену поврежденных объектов.

Сумма компенсации определяется исходя из фактических затрат на ремонт, замену и/или восстановление.

Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Домовладельца и/или находящихся в его квартире лиц и/или не установленных третьих лиц, обеспечивается Товариществом за счет Домовладельца.

6.5. Домовладелец несет ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение проживающими в его квартире лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, в т.ч. указанных в п.3.2.2. настоящего договора, а также требований, установленных в п.п.3.2.6.-3.2.11. договора.

Размер ответственности Домовладельца устанавливается и определяется в порядке и в объеме, установленными в п.п.6.3., 6.4. договора.

6.6. Домовладелец несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с ФЗ РФ «О пожарной безопасности».

6.7. Уплата неустойки (штрафа, пени) и возмещение убытков не освобождает виновную сторону от выполнения принятых обязательств.

Убытки по настоящему договору возмещаются в части, не покрытой неустойкой.

7. Прочие условия.

7.1. Настоящий договор заключен на неопределенный срок.

7.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут только по решению общего собрания Домовладельцев, принятому в соответствии с порядком, установленным жилищным законодательством РФ, либо по решению суда.

7.3. Действие договора прекращается при физическом уничтожении или разрушении дома в случае невозможности его восстановления.

7.4. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

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

7.6. Споры между сторонами будут решаться путем мирных переговоров, с соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров и в случае не достижения согласия - в установленном действующим законодательством порядке.

7.7. Настоящий договор составлен в 2-х подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. Адреса и реквизиты сторон.

Товарищество: ТСЖ "ЮЖНОЕ"

12281 Санкт-Петербург



Домовладелец:

АКТ
разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования
квартиры № 17
между ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕМ и ТОВАРИЩЕСТВОМ.

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца (собственника) квартиры № 17 является точка отвода инженерных сетей к квартире от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

- по системе энергоснабжения: точки крепления в квартирном электрощите подходящих к квартире **Домовладельца** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Товарищество**. Точки креплений и отходящие от точек квартирные провода и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает **Домовладелец**.
- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Товарищество**, оставшаяся часть – **Домовладелец**.
- по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Товарищество**, оставшаяся часть и точку присоединения – **Домовладелец**.
- по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает **Товарищество**, оставшаяся часть – **Домовладелец**.
- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Товарищество**, остальное – **Домовладелец**.
- по системе охранной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводу к первому квартирному датчику ~~ОПС и АППЗ~~ обслуживает **Товарищество**, остальное – **Домовладелец**.

от Товарищества:

Председатель правления ТСЖ .

Домовладелец:

Правила по организации работ, связанных с вмешательством в инженерные системы общего пользования (ГВС, ХВС, Ц/О).

Радиаторы отопления, стояки центрального отопления (в т.ч. транзитные стояки Ц/О), стояки горячего (ГВС) и холодного (ХВС) водоснабжения (в т.ч. транзитные стояки ГВС и ХВС), полотенцесушители, вентиляционные шахты относятся к системам общего пользования. Самовольные (безнадзорные) вмешательства при переоборудовании этих систем могут иметь последствия, связанные с нанесением ущерба иным владельцам квартир/нежилых помещений, проживающих в доме.

Во избежание аварийных ситуаций и иных случаев следует строго выполнять настоящие правила при установке и замене радиаторов, полотенцесушителей, либо запорной арматуры, относящейся к системам общего пользования.

При потребности заменить радиаторы центрального отопления на другие, **Домовладельцу** следует иметь в виду, что при замене необходимо располагать информацией о проектной мощности радиатора(ов) находящегося (ихся) в квартире. Установка иного радиатора центрального отопления разрешается той же мощности, что в проекте (+/-10%). Этот пункт необходимо соблюдать для исключения разбалансировки системы центрального отопления жилого дома. Данное положение распространяется на всех владельцев жилых и нежилых помещений.

Для реализации вышеизложенного, а также установки и демонтажа запорной арматуры **Домовладельцу** необходимо:

1. Согласовать (письменно на бланке заявления установленного образца) заявление о своих намерениях с **Товариществом**. На данном бланке заявления, подлежащем согласованию с **Товариществом** изображены возможные/разрешенные варианты подключения радиаторов центрального отопления (см. схемы подключения приборов центрального отопления на обороте настоящего приложения).
2. Подать заявку на отключение стояка (ков) отопления в ТСЖ (диспетчерский пункт **Товарищества** расположенный в доме).
3. Получить и оплатить квитанции по обеспечению и техническому контролю за работами, связанными с вмешательством в конструкции и работу системы центрального отопления, через отделения сберегательного банка РФ.
4. Обеспечить доступ сантехнику **Товарищества** (обслуживающей организации **Товарищества**) в свое помещение для контролирования работ, связанных с вмешательством в конструкции и работу системы центрального отопления жилого дома.

В случаях попытки **Домовладельцем** либо его работниками применить монтаж радиатора(ов) рабочей мощности превышающей проектную рабочую мощность, сантехник **Товарищества** (обслуживающей организации **Товарищества**) вправе отказать в отключении стояка(ов) отопления до устранения нарушения. При применении монтажа радиатора(ов) по запрещенной схеме подключения, **Товарищество** вправе приостановить или запретить работы до устранения нарушения.

5. Отключение стояка(ов) производится не более чем на 3 (три) часа при наружной температуре воздуха до (минус) -5°C . Отключение стояков при наружной температуре воздуха от -6°C и более, не производится.

6. После выполнения работ, сантехник **Товарищества** (обслуживающей организации **Товарищества**) контролирующей производство монтажных работ, ставит резолюцию на 2^х экземплярах согласованного с **Товариществом** заявления (**Домовладельцу** необходимо иметь на руках оригинал и копию согласованного заявления) с подписью и датой о факте выполнения. При нарушении подключения и отказе **Домовладельца** от применения утвержденных монтажных схем сантехник в заявлении делает запись о нарушениях монтажа для возможности дальнейшего контроля и применения к **Домовладельцу** штрафных санкций согласно настоящего договора и иных мер установленных законодательством РФ.

7. С целью учета выполненных работ и изменений в системах общего пользования жилого дома **Домовладелец** обязан копию оформленного заявления отдать сантехнику **Товарищества** (обслуживающей организации **Товарищества**), а оригинал хранить вместе с настоящим договором.

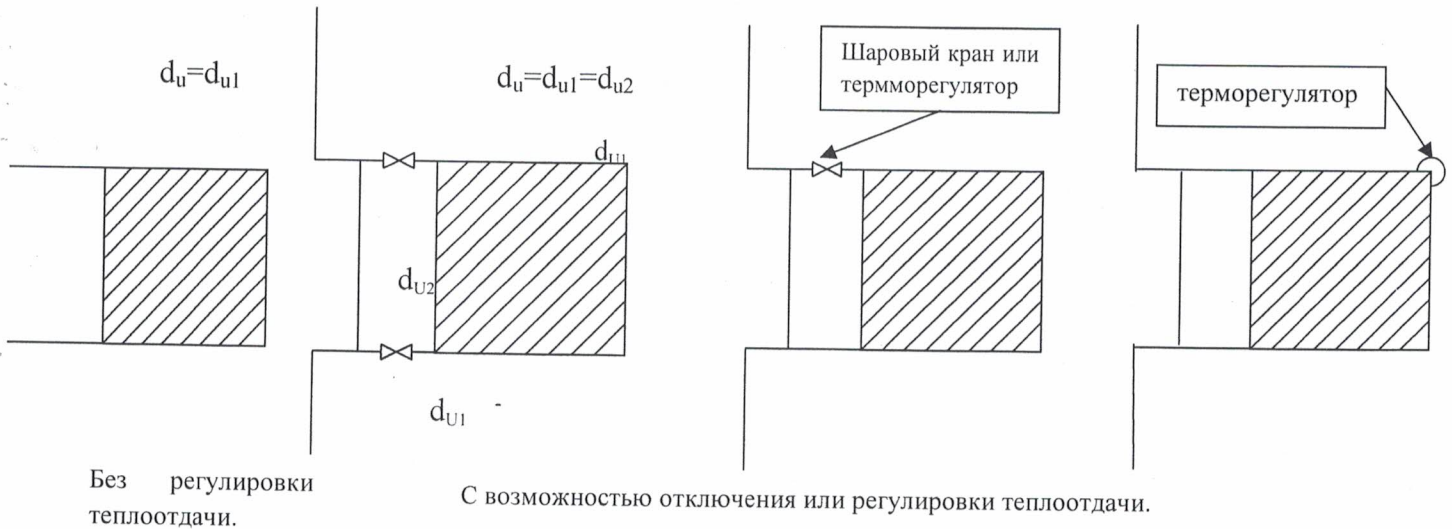
Аналогичным образом производятся работы по замене полотенцесушителя в помещении **Домовладельца**.

Домовладельцу следует помнить:

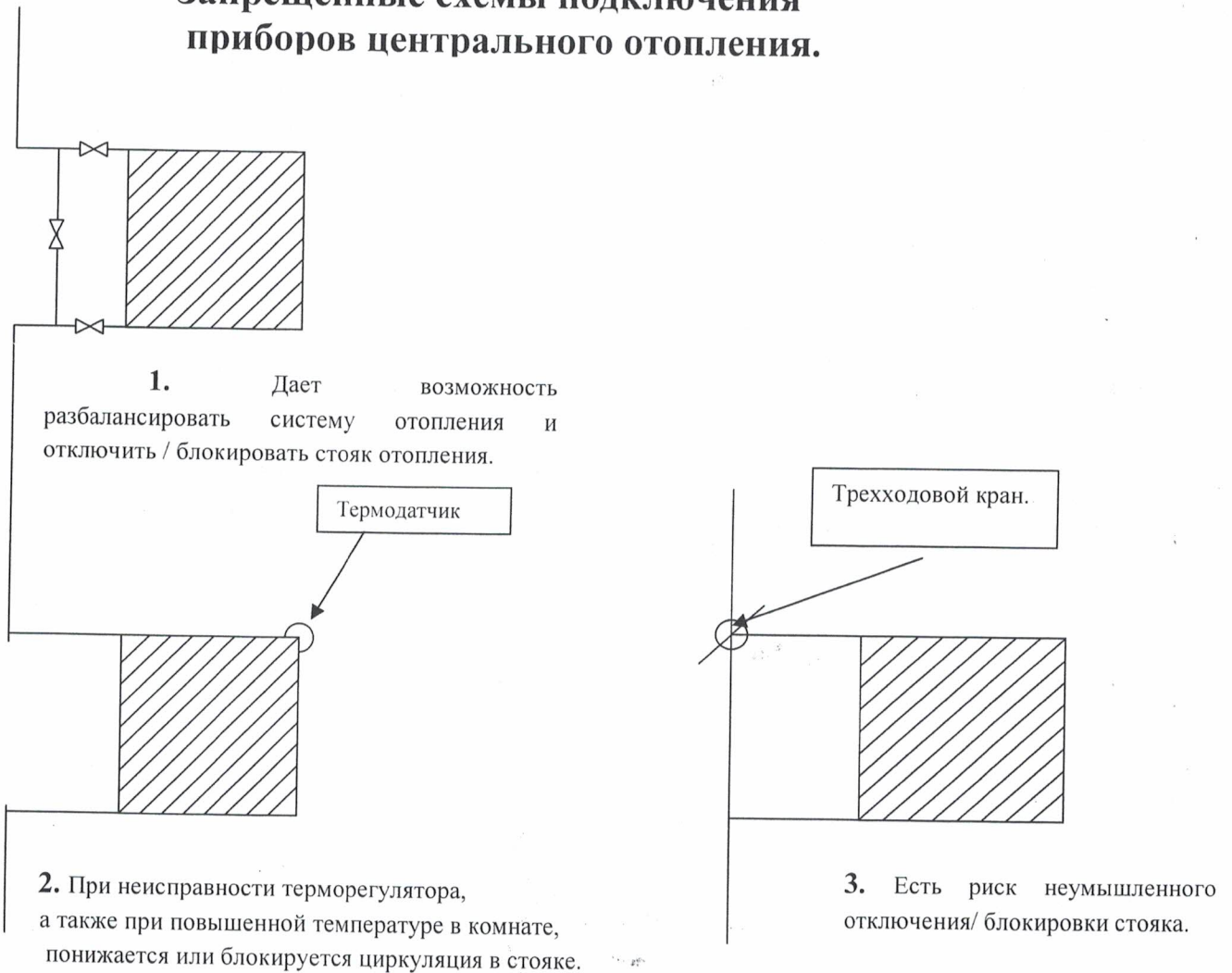
Самовольные (не согласованные с **Товариществом**) действия с системами общего пользования могут повлечь за собой штраф и ответственность согласно настоящему договору и действующему законодательству РФ.

При отказе **Домовладельца** придерживаться настоящих правил (в том числе при самовольном изменении системы общего пользования на участке, расположенном в помещении **Домовладельца**), вызвавшем собой последствия в виде аварий и возникновения определенного ущерба, **Товарищество** (обслуживающая организация **Товарищества**) ответственности за последствия данных аварий и ущерба в связи с этим, не несет.

Разрешенные схемы подключения приборов центрального отопления.



Запрещенные схемы подключения приборов центрального отопления.



БАЗОВЫЙ РАСЧЕТ

платежей на оплату технического обслуживания, коммунальные и иные услуги

для собственников помещений жилого дома по адресу:

СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ.

НАЗНАЧЕНИЕ платежей.	Стоимость обслуживания в месяц		
	Квартира	Нежилое помещение	
1. Обслуживание и ремонт инженерного оборудования, мест общего пользования дома	2,70	3,40	рубль/кв.м.
2. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах	1,84	1,84	рубль/кв.м.
3. Очистка мусоропровода	0,69	-	рубль/кв.м.
4. Уборка лестничных клеток	1,02	-	рубль/кв.м.
5. Санитарное содержание придомовой территории	1,07	3,27	рубль/кв.м.
6. Обслуживание коммерческого узла учета тепловой энергии	0,25	0,25	рубль/кв.м.
7. Обслуживание теплового и насосного оборудования (при наличии)	0,25	0,25	рубль/кв.м.
8. Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)	0,25	0,25	рубль/кв.м.
9. Обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	0,39	-	рубль/кв.м.
10. Обслуживание и ремонт лифтового оборудования (1 – лифт)	1,07	-	рубль/кв.м.
Обслуживание и ремонт лифтового оборудования (2 – лифта)	1,31	-	рубль/кв.м.
11. Обслуживание автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	0,31	-	рубль/кв.м.
12. Радио	18	-	рубль/квартира
13. Коллективная антенна	36	-	рубль/квартира
14. Горячее водоснабжение (по счетчикам)	32,69	53,65	рубль/куб.м.
15. Холодное водоснабжение (по счетчикам)	11,96	21,61	рубль/куб.м.
16. Отопление	7,43	по факту	рубль/кв.м.
17. Вывоз строительного мусора	3,00	3,00	рубль/кв.м.
18. Вывоз бытового мусора	1,00	1,00	рубль/кв.м.
19. Диспетчеризация дома (круглосуточное дежурство оператора лифтов)	2,50	2,50	рубль/кв.м.
20. Регистрация по месту жительства	0,20	-	рубль/кв.м.
21. Административно-хозяйственная работа (АХР) правления	1,10	1,10	рубль/кв.м.
22. Резервный фонд и коммунальное освещение	1,00	1,00	рубль/кв.м.
Компенсация электроснабжения строителям	5,00	5,00	рубль/кв.м.
23. Компенсационный сбор	1%	1%	От суммы трех и более месяцев задолженности по ком. услугам
24. Услуги сберегательного банка	4%	4%	От общей суммы платежа

Окончательный расчет тарифов по оплате коммунальных платежей производится на основании заключенных с обслуживающими организациями договоров с учетом действующих норм и тарифов для населения согласно действующих нормативных актов города Санкт-Петербурга и Российской Федерации и реальных эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома.



Качество коммунальных услуг.

1. Общие положения

1.1. Товарищество обеспечивает предоставление домовладельцу 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 теплоснабжению - 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 за 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. Теплоснабжение

2.1. Отопительный сезон начинается и заканчивается в соответствии с распоряжением губернатора Санкт-Петербурга. Окончание отопительного сезона наступает при температуре наружного воздуха +10 C⁰ и выше в течение 3-х суток.

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

Регулярное отопление осуществляется при установившейся среднесуточной температуре воздуха +8 C⁰ и ниже в течение 5 суток.

Завершается регулярное отопление при установлении среднесуточных температур наружного воздуха +8 C⁰ и выше в течение 5 суток. До окончания отопительного сезона возможно периодическое отопление.

2.3. Расчетные параметры температуры воздуха в квартире: жилая комната - +20 C⁰, кухня - +19 C⁰, вестибюль, общий коридор - +16 C⁰

3. Электроснабжение.

3.1. Величина напряжения - 220 плюс/минус 11 Вольт.

3.2. Норматив потребления - устанавливается распоряжением

4. Горячее и холодное водоснабжение.

4.1. Норматив потребления - устанавливается распоряжением

от Товарищества:

Председатель правления ТСЖ

ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО

Я, гражданин
отделом милиции

17 по адресу:

"Домовладелец", *обязуюсь:*

1. В течение 7 (семи) дней после выдачи разрешения на получение ключей от квартиры вызвать сантехника ТСЖ путем подачи письменной заявки в диспетчерскую ТСЖ для установки квартирных счетчиков учета холодной и горячей воды, в противном случае оплату за потребленную холодную и горячую воду производить согласно ежемесячного среднестатистического перерасчета потребления воды всем домом на один квадратный метр общей площади квартиры;
2. Перед началом проведения строительных (отделочных) работ в вышеуказанной квартире оборудовать санузел (туалет) и обеспечить его функционирование на весь период проведения данных работ.
3. Во время проведения строительных (отделочных) работ в вышеуказанной квартире:
 - обеспечить сохранность уже смонтированных линий автоматизированной противопожарной защиты квартиры, сантехнических узлов и приборов отопления, линий электроснабжения до квартирного электросчетчика;
 - строительный мусор из квартиры выносить в мусорный контейнер на контейнерной площадке. В противном случае оплачивать работы по его уборке (с лестничных площадок и коридоров подъезда) согласно выставляемых ТСЖ счетам (ориентировочная стоимость работ **1200,00 рублей** с этажа за объем мусора в 6 м³).
4. Весь период производства строительных (отделочных) работ в жилом доме по вышеуказанному адресу нести со всеми домовладельцами солидарную (коллективную) ответственность:
 - за сохранность смонтированного/установленного строительной организацией оборудования/инвентаря в местах общего пользования дома/подъезда (плафоны светильников, шпингалеты, ручки, стекла тамбурных дверей, замки и петли этажных электрощитов и прочее);
 - по работам, связанным с погрузкой и вывозом строительного мусора с придомовой территории (стоимость загрузки строительным мусором контейнера: объемом 20 м³ - **1400, 00 рублей**; объемом 6 м³ - **600, 00 рублей**; стоимость вывоза строительного мусора контейнером: объемом 20 м³ - **6000, 00 рублей**; объемом 6 м³ - **2300, 00 рублей**).

При обнаружении администрацией ТСЖ виновного в загрязнении строительным мусором придомовой территории и мест общего пользования или в расхищении/порче общедомовой собственности все восстановительные работы производятся за счет всех домовладельцев жилого дома в перерасчете на один метр квадратный общей площади квартиры (пункты 3.2.2.б., 3.2.2.в., 3.2.2.к. договора на техническое обслуживание квартиры, общего имущества дома и предоставление коммунальных услуг).

5. Замену приборов отопления (в случае планируемого отклонения от проектных данных) и изменение схемы подключения водоснабжения, в т.ч. полотенцесушителя, производить только при наличии разработанного лицензионной организацией проекта по письменному согласованию с правлением ТСЖ и лицами, имеющими допуск на эти работы (смотри пункт 3.2.2.з. договора на техническое обслуживание квартиры, общего имущества дома и предоставление коммунальных услуг).

6. Обеспечить доступ в квартиру/помещение инспектору ЗАО (Энергоснабжающей организации) для повторного активирования показаний электрического счетчика при опломбировке общедомовых электросчетчиков в ГРЩ. В случае не соблюдения данного обязательства администрация ТСЖ не несет ответственности за возможное двойное начисление платежей за пользование электроэнергией в период подготовки документов для заключения договора электроснабжения дома по постоянной схеме и не делает перерасчетов оплаченных за электроэнергию сумм.

Администрация ТСЖ не несет ответственности за нанесенный ущерб вследствие не согласованных (в письменном виде) работ на системах ГВС, ХВС и отопления.

В случае несоблюдения данного обязательства гарантирую проведение необходимых восстановительных работ за свой счет в установленный правлением ТСЖ срок.

Не возражаю против установки в вышеуказанном доме системы коллективной безопасности (домофона).

"01" ноября 2005 года

ДОМ.: _____
- РАБ.: _____
- МОБ.: _____

АДРЕС ДЛЯ ПОЧТОВОЙ
КОРРЕСПОНДЕНЦИИ _____