

**ДОГОВОР**  
**на техническую эксплуатацию многоквартирного дома**  
**и организацию обеспечения предоставления коммунальных услуг**

Санкт-Петербург

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2011 г.

Товарищество собственников жилья «Бадаева, 14», именуемое в дальнейшем «**Товарищество**», в лице председателя правления Давыдова О.А., действующего на основании Устава, с одной стороны и

Ф.И.О. лица, владеющего собственностью жилого помещения  
Св. о государственной регистрации права № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
(исключит. многократный адрес собственника (лица, владеющего, имуществом и т.д.)

являющийся собственником жилого (нежилого) помещения по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Бадаева, дом №14, корп. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, совместно именуемые также «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее - **Договор**) о нижеследующем:

**1. Цель договора**

Целью Договора является:

- 1.1. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме;
- 1.2. Обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и текущего ремонта общего имущества, инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома;
- 1.3. Обеспечение надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния многоквартирного дома;
- 1.4. Организация предоставления коммунальных услуг;
- 1.5. Организация проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- 1.6. Решение вопросов пользования общим имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством Товарищества собственников жилья (ТСЖ) и соответствующие п.2 ч.2, ст.161 Жилищного кодекса РФ.

**2. Общие положения**

- 2.1. Настоящий Договор заключен на основании Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания ТСЖ «Бадаева, 14» от «31» марта 2011 г.
- 2.2. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома.
- 2.3. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
- 2.4. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании договора с Собственником данного помещения, выполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями договора с Собственником.
- 2.5. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, выполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.
- 2.6. Настоящий Договор составлен в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации и нормативными и правовыми актами Санкт-Петербурга.

**3. Термины, используемые в договоре**

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь следующее значение.

**Собственник** - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Многоквартирный дом** - расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бадаева, д.14, корп. \_\_\_\_\_, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и

расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников помещений

**Помещение** - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Состав имущества** - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности на имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

**Техническая эксплуатация многоквартирного дома** - включает в себя:

Управление домом:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с собственниками (назimateлями, арендаторами).

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем дома:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) плановые и внеплановые осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

**ПЗУ** - система переговорно-замочных устройств (домофонное оборудование), состоящая из электромеханических замков и доводчиков дверей, установленных на входных дверях, кнопок выхода, блоков питания, панелей вызова, слаботочных сетей с распределительными коробками в этажных щитах, камер видеонаблюдения, записывающих устройств, мониторов видеонаблюдения, а также другого оборудования, входящего в состав этой системы.

**АПСЗ** - автоматизированная система противопожарной защиты.

**Информационно-телекоммуникационные системы** включают: переговорно-замочное устройство, проводное радиовещание, сеть Интернет, телефонная связь и телевизионное вещание.

**Правила проживания** - Правила проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания общего имущества ТСЖ «Бадаева, 14», а также соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

**ПТЭ** - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170.

**Администрирование** - комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и благоприятных условий для проживания граждан.

**МВК** - Межведомственная комиссия Невского административного района.

#### 4. Предмет Договора

4.1. Стороны объединяются для совместного управления общим имуществом дома, технического обслуживания и ремонта общего имущества в доме, санитарного содержания мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения предоставления коммунальных услуг жильцам, решения вопросов пользования общим имуществом и его сохранности, также иной деятельности, направленной на создание благоприятных и безопасных условий для проживания граждан. Состав общего имущества определяется в соответствии со ст. 36 ЖК.

4.2. Товарищество в настоящем Договоре представляет интересы собственников – членов ТСЖ.

4.3. Собственник поручает, а Товарищество принимает на себя обязательства совершать необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по:

- управлению, содержанию и ремонту (текущему и капитальному) доли Собственника в общем имуществе многоквартирного дома, содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, содержанию и ремонту ПЗУ, АППЗ, лифтов;

- обеспечению предоставления услуг информационно-телекоммуникационных систем;

- обеспечению предоставления в помещении коммунальных услуг (горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления) согласно настоящему договору.

- созданию безопасных и благоприятных условий для проживания граждан;

- регистрации граждан.

4.4. Собственник обязуется возмещать расходы Товарищества на выполнение данного поручения.

4.5. Качество работ, выполняемых Товариществом (режим, периодичность, сроки перерыва), должно соответствовать действующим Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда.

4.6. Разграничение зон ответственности технического обслуживания между общими инженерными сетями многоквартирного дома и личным имуществом - помещением Собственника, приведены в Акте разграничения зон ответственности технического обслуживания инженерных сетей многоквартирного дома между Собственником и Товариществом (Прил. №1).

#### 5. Права сторон

5.1. Товарищество имеет право:

5.1.1 Заключать в соответствии с действующим законодательством договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

5.1.2 Составлять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим договором, уставом Товарищества и ЖК РФ цели.

5.1.3 Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов, для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, если иное не определено действующими положениями Постановлений Правительства РФ, договоров заключенных Товариществом, решениями общего собрания членов Товарищества.

5.1.4 Вводить новый вид работ и определять затраты по ним после принятия в установленном порядке решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.5 Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала для выполнения обязательств по управлению и технической эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, обеспечению предоставления в помещении коммунальных и других услуг, администрированию территории, регистрации граждан и других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.6 Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.7 Предоставлять и передавать в пользование или ограниченное пользование, часть общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания членов ТСЖ.

5.1.8 В соответствии с требованиями законодательства, в установленном порядке перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.9 Заключать сделки и совершать иные действия, отвечающие целям и задачам Товарищества.

5.1.10 Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

5.1.11 Проводить проверку работы установленных приборов и правильности учета потребления холодной и горячей воды и сохранности пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных

Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.12 В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, отсутствия заявления о среднемесечном объеме потребляемой воды, отсутствия пломб на приборах учета или отсутствия паспорта - производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Санкт-Петербурга нормативов. После предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета, подтвержденных соответствующим актом, составленным с участием уполномоченного представителя Товарищества - дальнейший учет учета потребления холодной и горячей воды производится по приборам учета.

5.1.13 В случае неисполнения Собственником своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения Собственником обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

5.1.14 Приостановить или ограничить предоставление в помещение коммунальных услуг через один месяц после письменного предупреждения Собственника в случае:

- неполной оплаты коммунальных услуг;
- при наличии задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг;

- выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным сетям и другим причинам, определенных в Постановлении Правительства РФ от 23 мая 2006 г. №307, ст.80.

5.1.15 В случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении одного месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг Товарищество **имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения** (ст.81).

5.1.16 Не предоставлять Собственнику и членам его семьи информацию (справки, расчеты и т.п.), касающуюся состава семьи, количества проживающих в квартире и т.п. до момента исполнения Собственником своего основного обязательства об оплате всех платежей, указанных в счетах-квитанциях Товарищества (ст. 328 ГК РФ).

5.1.17 Не допускать перевода жилого помещения в нежилое (использование под офис, магазин и т.п.) без соблюдения требований ЖК РФ (ст.22 ЖК РФ).

5.1.18 Контролировать производство и качество работ по ремонту, перепланировке и переустройству занимаемых помещений в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга.

5.1.19 При возникновении чрезвычайных ситуаций (аварии, пожара и т.п.). В случае возникновения опасности для жизни и здоровья граждан, а также в случае риска причинения и ущерба жилому либо нежилому помещению дома, проникнуть в помещение в отсутствие Собственника в присутствии не менее двух свидетелей и ликвидировать причину возникновения таких ситуаций собственными силами и всеми возможными средствами. В последующем составить акт о проникновении в Помещение и выполненных работах, а также сообщить об этом Собственнику.

5.1.20 Производить ликвидацию аварийных ситуаций в помещении, произошедших по вине Собственника, с возмещением всех расходов на Собственника данного помещения.

5.1.21 Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п.6.3 Договора и в «Правил проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания общего имущества ТСЖ «Бадаева, 14», а также соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания многоквартирного дома и придомовой территории (далее Правила проживания), изложенных в Прил. №2.

5.1.22 Осуществлять иные права, связанные с технической эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома, обеспечением предоставления коммунальных услуг и созданию безопасных и благоприятных условий для проживания граждан

5.2. Собственник имеет право:

5.2.1 На получение жилищно-коммунальных услуг установленного качества.

5.2.2 На получение полной и достоверной информации о порядке и основаниях расчета платежей, выставленных ему в счете-квитанции.

5.2.3 На получение жилищных льгот и компенсаций при условии предоставления соответствующих документов и регистрации по месту жительства в многоквартирном доме.

5.2.4 На уменьшение оплаты при снижении качества жилищно-коммунальных услуг или нарушения сроков устранения недостатков в предоставлении услуг. Перечень условий, методика расчета уменьшения оплаты определяется на основании законодательства РФ и Санкт-Петербурга.

5.2.5 Требовать от Товарищества возмещения в полном объеме вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие недостатков технической эксплуатации общего имущества, а также морального вреда в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

5.2.6 На получение счетов-квитанций, справок со сведениями о регистрации, о характеристике квартиры и т.п.

5.2.7 Производить замену отсекающих кранов только с письменного согласия Товарищества, если данные работы не ущемляют прав других собственников.

**Категорически запрещается самовольное изменение параметров общедомовой системы отопления, как-то: замена радиаторов, изменение диаметров труб и другие переустройства. Изменение мощности отопительных приборов, диаметра и конфигурации трубопроводов, так как это может привести к общей разбалансировке системы отопления многоквартирного дома.**

5.2.8 Подавать предложения по улучшению качества эксплуатации многоквартирного дома и содержания его придомовой территории.

5.2.9 Подавать в письменной форме заявки и замечания через диспетчерскую службу Товарищества в «Журнале заявок и замечаний».

5.2.10 В случае неотложной необходимости обращаться в диспетчерскую службу ТСЖ с заявлением о временной приостановке подачи в жилой дом воды, электроэнергии и отопления.

## 6. Обязанности сторон

### 6.1. Общие обязанности.

6.1.1 В своей деятельности «Собственник» и «Товарищество», руководствуясь требованиями «Жилищного кодекса РФ», обязуются обеспечить:

6.1.2 Выполнение утвержденных **Правил проживания**, изложенных в Прил. №2.

6.1.3 Выполнение требований по качеству содержания и ремонта общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома, определенных в процессе заключения договора по соглашению сторон с учетом законодательных, нормативных и методических документов, регулирующих вопросы содержания и ремонта многоквартирного дома, фактического состояния дома и придомовой территории, а также с учетом поступающих денежных средств.

### 6.2. Товарищество обязано:

6.2.1 Обеспечивать надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, включая управление многоквартирным домом, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила), а также обеспечить предоставление услуг по уборке лестничных клеток, содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, содержанию и ремонту лифтов, ПЗУ и АИПЗ.

6.2.2 Обеспечить заключение договоров на подачу коммунальных энергоресурсов для нужд Собственника; техническое обслуживание инженерных систем дома; комплексное техническое обслуживание лифтов, телевидения, радиоточек; работу диспетчерской службы; администрирование и выполнение других необходимых работ для жизнеобеспечения дома.

6.2.3 Производить расчет размеров платы Собственником за обеспечение предоставления жилищно-коммунальных услуг на основе тарифов, содержащихся в заключенных договорах, и суммы возмещения расходов фактических затрат Товарищества согласно раздела 4 настоящего Договора. Ежемесячно не позднее 10 числа оплачиваемого месяца оформлять платежный документ «счет-квитанцию» и направлять его в почтовый ящик Собственника. Примерная калькуляция стоимости эксплуатации 1 кв. м общей полезной площади многоквартирного дома приведена в прил. №3

6.2.4 Производить осмотр обидях конструктивных элементов здания, обидях инженерных систем, оборудования многоквартирного дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства, а также квартиры Собственника по согласованию с ним, в соответствии с **Правилами**.

6.2.5 Обеспечить проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования дома, крыши, чердака и подвала, обидях инженерных систем и оборудования многоквартирного дома.

6.2.6 В соответствии с действующим Положением о проведении предупредительно-профилактического ремонта жилых и общественных зданий проводить текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций) за счет средств целевых сборов.

6.2.7 Уведомлять Собственника о ремонте мест общего пользования — за три дня; об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей дома — за сутки путем вывешивания на доске объявлений в парадных дома соответствующих уведомлений.

6.2.8 Принимать участие в работе комиссий (с составлением актов) по установлению причин и последствий при повреждении инженерного оборудования и Помещений Собственника. Факт и причина повреждений фиксируются двусторонним актом не позднее трех рабочих дней с момента их обнаружения.

6.2.9 Своевременно производить подготовку многоквартирного дома, санитарно-технического и другого оборудования находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

6.2.10 Производить технический осмотр многоквартирного дома не менее 2-х раз в год (весной и осенью). Не менее одного раза в год информировать Собственников о правилах пожарной безопасности и порядке содержания и эксплуатации инженерного оборудования.

6.2.11 Вести прием документов для оформления регистрации места пребывания и места жительства проживающих, получения или замены паспорта; выдавать справки о регистрации и характеристике квартир.

6.2.12 Ежегодно отчитываться перед общим собранием Собственников о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

### 6.3. Собственник обязан:

6.3.1 Соблюдать Правила проживания в многоквартирном доме, утвержденные решением общего собрания ТСЖ «Бадаева, 14» от «28» февраля 2011 г. (Прил. №2).

6.3.2 Своевременно вносить плату за предоставляемые жилищно-коммунальные и другие услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором (ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшем месяцем).

6.3.3 Возмещать расходы по обеспечению исправного функционирования общедомового имущества, а именно: расходы на управление, эксплуатацию (освещение мест общего пользования, энергоснабжение, технического оборудования, обслуживание узлов коммерческого учета тепла и воды, насосов, банковское обслуживание, работу паспортиста, администрирование территории и др.) и на проведение ремонтных работ.

6.3.4 Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, связанные с обслуживанием и ремонтом жилого помещения, ремонтом общедомового инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержание придомовой территории, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, т.е. соразмерно занимаемой площади, находящейся в собственности (ст. 249 ГК РФ, ст. 158 ЖК РФ).

6.3.5 Использовать занимаемые помещения по их назначению, в строгом соответствии с утвержденными Правилами проживания (прил.№2), с действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

6.3.6 Не производить самовольно переустройство и перепланировку Помещения без соответствующего разрешения (ст.25, 29 ЖК РФ), разработанных и согласованных (утвержденных) разделов проекта на переустройство и перепланировку Помещения.

6.3.7 Обеспечивать контроль технического состояния, эксплуатацию и ремонт инженерных сетей и оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности согласно Прил. №1, немедленно сообщать Товариществу о выявленных неисправностях в помещении, а также в доме в целом.

6.3.8 Обеспечить доступ в занимаемое помещение представителям Товарищества, осуществляющих техническое обслуживание, ремонтные работы, для осмотра и выполнения необходимых работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, а также для контроля за работой приборов учета, находящихся в Помещении с целью предотвращения ущерба, либо уменьшения его объема.

6.3.9 Для соблюдения условий безопасного проживания сообщать Товариществу данные о проживающих в помещении гражданах (фамилии, телефон для экстренной связи, сроки и условия проживания).

6.3.10 Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к нарушению нормальных условий проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию. Обеспечивать соблюдение тишины и покоя особенно в ночное время (с 23.00 до 07.00 часов) в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 12.01.04 года № 793-2; не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах дома, кабинках лифтов, коридорах и иных местах общего пользования.

6.3.11 Бережно относиться к общедомовому имуществу, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения. Не оставлять на придомовой территории автомобили и иные средства передвижения перед подъездами и на газонах, не производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, не регулировать сигналы, тормоза и двигатели, не устраивать свалки горючих отходов, разведение костров и сжигание отходов и тары.

6.3.12 Соблюдать установленный порядок администрирования территории многоквартирного дома, приведенный в Прил.2, п.16. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы и правила, содержать в чистоте и порядке принадлежащие Собственнику Помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; сбрасывать в мусоропровод, мелкий мусор, пищевые и бытовые отходы только в завязанных пластиковых (полиэтиленовых) пакетах; не бросать в мусоропровод не погашенных окурков; не сливать жидкие отходы и ядосодержащие вещества в мусоропровод, не сбрасывать крупногабаритный, бьющийся и тяжелый мусор в мусоропровод; выносить крупногабаритный мусор, в специальные места, определенные Товариществом; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; **самостоятельно и за свой счет вывозить строительный мусор**, образующийся при ремонте Помещения, принадлежащего Собственнику.

6.3.13 Соблюдать противопожарные нормы и правила при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети, установки самодельных электрических устройств; не допускать загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов; выполнять другие требования пожарной безопасности, не допускать игр детей с огнем; при обнаружении в помещении мигания света, запаха электропроводки и других неисправностей, которые в дальнейшем могут привести к пожару, немедленно обесточить квартиру, принять возможные меры к устранению недостатков, и в необходимых случаях, сообщать о них в диспетчерскую ТСЖ. Запрещается использования пиротехнических изделий на территории многоквартирного дома и прилегающей придомовой территории.

6.3.14 Самостоятельно и за свой счет выполнять следующие работы в Помещении: окраску потолков и стен; оклейку стен и потолков обоями; окраску оконных и балконных блоков с внутренней и внешней стороны в цвет, определяемый паспортом фасада; устройство полов и напольных покрытий; окраску радиаторов, труб центрального отопления, водопровода и канализации; замену дверных и оконных приборов, замену стекол; замену или установку кранов, смесителей и другого оборудования; замену дверных полотен встроенных шкафов и отделку помещений с целью благоустройства квартиры; ремонт или смену электропроводки от ввода в квартиру, смену электроприборов; работы по улучшению отделки помещения.

6.3.15 Обеспечить устранение за свой счет повреждений, причиненных другим Помещениям, общедомовому имуществу, а также ремонт (замену) поврежденных стекол, окон, дверей, санитарно-технического, электрического, лифтового, инженерного или иного оборудования, конструкций, общего и частного имущества членов ТСЖ, если указанные повреждения произошли по вине Собственника (арендаторов, нанимателей), либо лиц, проживающих с ним, либо других, связанных с ним лиц.

6.3.16 Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию. Использовать энергоносители в пределах норм, определенных проектной документацией дома.

6.3.17 Не устанавливать телевизионные, радио, электро-, телефонные и иные устройства, оборудование и провода на объектах общей собственности, в т.ч. на фасадах, стенах или крыше дома, без письменного разрешения Товарищества.

6.3.18 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) без намордников собак декоративных пород.

6.3.19 Не осуществлять окраску конструкций, выходящих на фасад здания (балконы, лоджии и пр.), в цвет, отличающийся от предусмотренного паспортом фасада; не изменять вид и цвет остекления, выполненные в соответствии с паспортом фасада. **(Проект фасада защищается авторским правом).**

6.3.20 Письменно предупредить Товарищество о передаче права собственности на квартиру другому лицу.

6.3.21 За свой счет осуществлять ремонт, метрологическую поверку и замену индивидуальных приборов учета.

## 7. Платежи по договору

7.1. Структура платы Собственника по настоящему Договору включает в себя (п.2 ст.154 ЖК РФ):

– плату за содержание и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом, уборку лестничных клеток, содержание придомовой территории, очистку мусоропроводов, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, содержанию и ремонт ЛЗУ, АППЗ и лифтов;

– плату за коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление). Плата за отопление вносится равномерно в течение года за каждый месяц отопительного сезона;

- плату за предоставление услуг проводного радио- и телевизионного вещания, услуги Сбербанка;

- административно-управленческие расходы и административные расходы по соблюдению порядка на территории, в соответствии с решениями, принятыми на общем собрании членов ТСЖ.

7.2. Размер платежей определяется в соответствии с порядком, указанным в п.6.2.3.

7.3. Собственник до 1-го числа месяца письменно предоставляет диспетчеру ТСЖ показания квартирных индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды.

7.4. Собственники помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунального электроснабжения многоквартирного дома, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

7.5. Размер платы для холодного и горячего водоснабжения (при наличии индивидуальных приборов учета) определяется в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 приложения №2 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

7.6. Расчет платы для холодного и горячего водоснабжения производится исходя из нормативов потребления в следующих случаях:

а) при неоднократном (2 и более раза) отказе собственника в допуске представителей Товарищества в занимаемое собственником жилое помещение;

б) при неисправности индивидуальных приборов учета или их отсутствии;

в) при нарушении целостности пломб на счетчиках;

г) при нарушении сроков поверки счетчиков более 30 дней (согласно паспортных данных);

д) в случае, приведенном в п.5.1.12.

В случаях а)-в) перерасчет платы по нормативам потребления будет производиться начиная с месяца, в котором была произведена последняя проверка правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае г) перерасчет платы по нормативам потребления будет производиться начиная с даты окончания сроков поверки счетчиков.

7.7. В случае наличия положительной разницы между показаниями общедомового водосчетчика и суммарных показаний всех квартирных водосчетчиков, установленных в многоквартирном доме, собственник оплачивает дополнительный объем воды, определенный с Правилами предоставления коммунальных услуг, изложенных в Постановлении Правительства РФ №307 от 13.08.2006 г.

7.8. Плата по настоящему Договору вносится Собственником на расчетный счет Товарищества денежными средствами ежемесячно и одновременно и не позднее десятого числа, следующего за оплачиваемым месяцем.

7.9. Если собственник помещений нарушил сроки внесения платежей, в соответствии с п.14 ст.155 Жилищного Кодекса РФ взысканию подлежит пеня в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.10. С 01.01.2010 г., в связи с монетизацией льгот, Товарищество не производит оформление льгот и субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг.

7.11. Оплата по настоящему Договору может корректироваться Товариществом в случае изменения тарифов соответствующих организаций - поставщиков услуг, Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга, изменения МРОТ, а также иных экономических факторов, соразмерно изменению стоимости фактических затрат Товарищества. В этом случае Товарищество уведомляет Собственника о корректировке суммы оплаты за месяц до ее проведения путем размещения соответствующего уведомления на доске объявлений.

7.12. Затраты, связанные с выполнением Товариществом неоговоренных настоящим Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Товарищества, компенсируются Собственниками дополнительно.

## 8. Ответственность сторон

8.1. Нарушение Правил проживания, а также самовольное переоборудование и перепланировка помещений, использование их не по назначению, повреждение ограждающих конструкций многоквартирного дома, помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет ответственность в зависимости от характера нарушений и их последствий в соответствии с положениями Кодекса РФ об административных правонарушениях, Гражданского кодекса РФ и Уголовного Кодекса РФ.

8.2. При нарушении Собственником Правил проживания и систематическом нарушении им прав и законных интересов соседей, Товарищество после соответствующего предупреждения Собственника вправе обратиться в соответствующие органы для принятия мер, предусмотренных ст.293 ГК РФ.

8.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:



- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора.

8.4. Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных сетей и оборудования, находящихся внутри каждого помещения в соответствии с Прил.№1 к настоящему договору.

#### 8.5. Ответственность Товарищества:

8.5.1 Товарищество несет ответственность за качество выполняемых им работ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.5.2 Товарищество освобождается от ответственности за нарушение качества предоставляемых услуг, если оно произошло не по вине Товарищества, а именно:

- Товарищество не несет ответственности за снижение температуры горячей воды в межотопительный период, возникающее из-за отсутствия циркуляции горячей воды на источнике тепла и недостаточного водоразбора в помещениях многоквартирного дома.

- Товарищество не несет ответственности за снижение бактериологических и химических показателей горячей воды, возникающих вследствие загрязнения воды на источнике или в ходе ее транспортировки в магистральных (квартирных) сетях.

8.5.3 Товарищество не несет ответственности за качество предоставляемых услуг за период несвоевременного внесения платы Собственником (ст.328 ГК РФ).

#### 8.6. Ответственность Собственника:

8.6.1 За несвоевременное внесение платы за пользование жилищно-коммунальными и другими видами услуг Собственник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого числа следующего месяца. Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения обязательств по Договору в установленный срок.

8.6.2 Собственник несет ответственность за исправность и целостность счетчиков, а также пломб на них. Собственник обязан немедленно сообщить в диспетчерскую Товарищества обо всех неисправностях и нарушениях, а также о нарушении целостности пломб. При приемке квартиры, каждой проверке показаний индивидуальных приборов учета, их замене и опломбировании – составляется двухсторонний акт, направляемый в бухгалтерию Товарищества.

## 9. Особые условия

9.1. При подписании настоящего договора Собственник одновременно вносит на расчетный счет Товарищества целевой взнос на возмещение затрат по обслуживанию многоквартирного дома, определенный пропорционально усредненной площади квартиры за 3 месяца вперед.

9.2. Первым полным месяцем считается месяц, в котором произошла самое раннее событие из возможных нижеприведенных: регистрация права собственности, подписание акта приема-передачи помещения.

9.3. Стоимость целевого взноса рассчитывается по тарифам, в соответствии с утвержденным финансово-хозяйственным планом ТСЖ «Бадаева, 14», от 31.03.2011 г. Примерная калькуляция стоимости эксплуатации 1 кв.м общей полезной площади многоквартирного дома приведена в прил.№3.

9.4. Стороны выражают обоюдное согласие на расширение ТСЖ «Бадаева, 14» осуществляемое в дальнейшем путем приема в него собственников вновь строящегося многоквартирного дома по адресу: Ул. Бадаева, д.14, корп.1.

## 10.Форс-мажор

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 11. Условия изменения и расторжения договора

11.1. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

11.2. Все изменения и дополнения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываемым Товариществом и Собственником в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

## 12. Срок действия договора

12.1. Договор заключен на неопределенный срок.

12.2. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами.

12.3. Действие Договора прекращается при смене собственника, физическом уничтожении или разрушении дома в случае невозможности его восстановления.

## 13. Порядок рассмотрения споров

Споры, возникающие в ходе исполнения данного Договора, разрешаются по соглашению Сторон, в судебном, либо административном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 14. Прочие положения

По вопросам, которые не урегулированы настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Собственника, другой - у Товарищества.

Приложения:

Приложение №1 - Акт разграничения зон ответственности технического обслуживания инженерных сетей многоквартирного дома между Собственником и Товариществом.

Приложение №2 - Правила проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями содержания общего имущества ТСЖ «Бадаева, 14», а также соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

Приложение №3 – Примерная калькуляция стоимости эксплуатации 1 кв.м общей полезной площади многоквартирного дома.

### Реквизиты сторон

#### Товарищество собственников жилья

**«Бадаева, 14»**

193318, Санкт-Петербург,

Ул. Бадаева, д.14, корп.2, пом. 5-Н

ИНН 7811481185 / КПП 781101001

ОГРН 1109847044471, ОКПО 69235828

БИК 044030653

р/с 40703810555130000251

к/с 30101810500000000653

Северо-Западный банк

ОАО «Сбербанк России» Санкт-Петербург

Код ОКВЭД 70.32.1, 70.32.2

#### Собственник

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_  
(Паспортные данные)

Адрес: \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Давыдов О.А./

Подпись: \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_



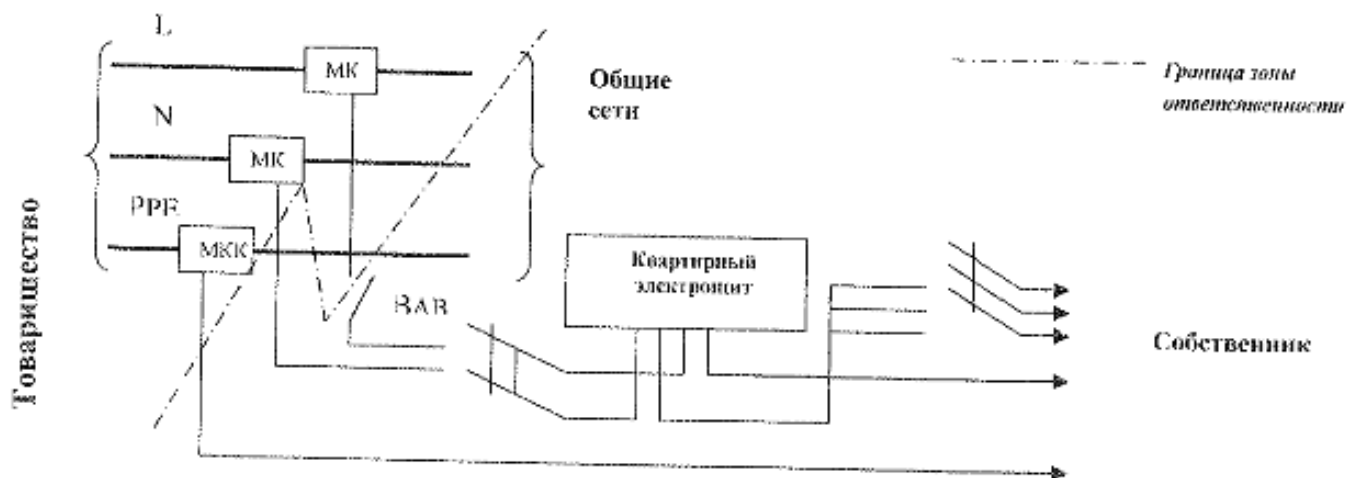
### Акт разграничения зон ответственности технического обслуживания инженерных сетей многоквартирного дома между Собственником и Товариществом

Собственник жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бадаева, дом 14, корпус 2, квартира №\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Собственник", с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Бадаева, 14», именуемое в дальнейшем "Товарищество", в лице председателя правления Давыдова Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о разграничении зон ответственности технического обслуживания многоквартирного дома между Собственником и Товариществом.

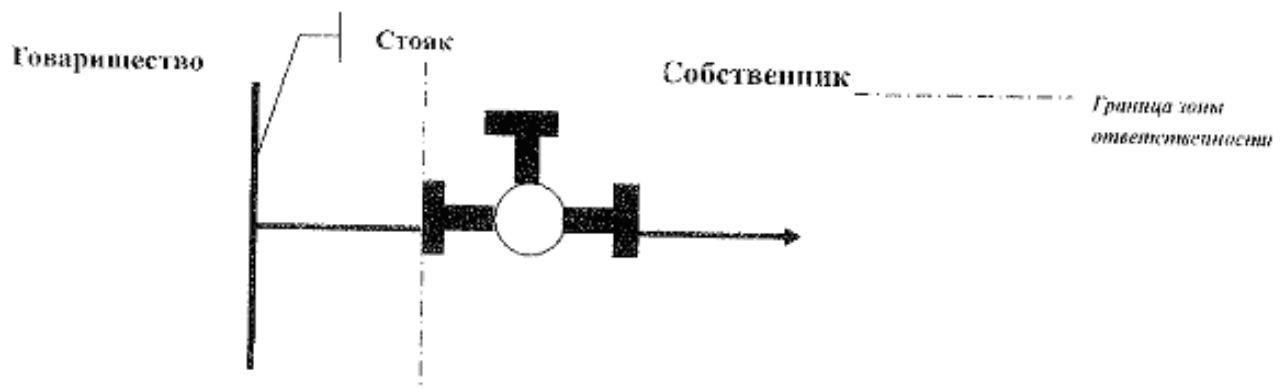
1. В качестве границ зон ответственности технического обслуживания многоквартирного дома между Собственником и Товариществом, приняты линии разграничения между общей долевой собственностью общего имущества многоквартирного дома и собственностью владельцев жилых (нежилых) помещений, которые представляют собой границы отвода инженерных сетей к жилому (нежилему) помещению от общих домовых систем.

2. Зоны ответственности обслуживания жилого дома между Собственником и Товариществом устанавливаются следующие.

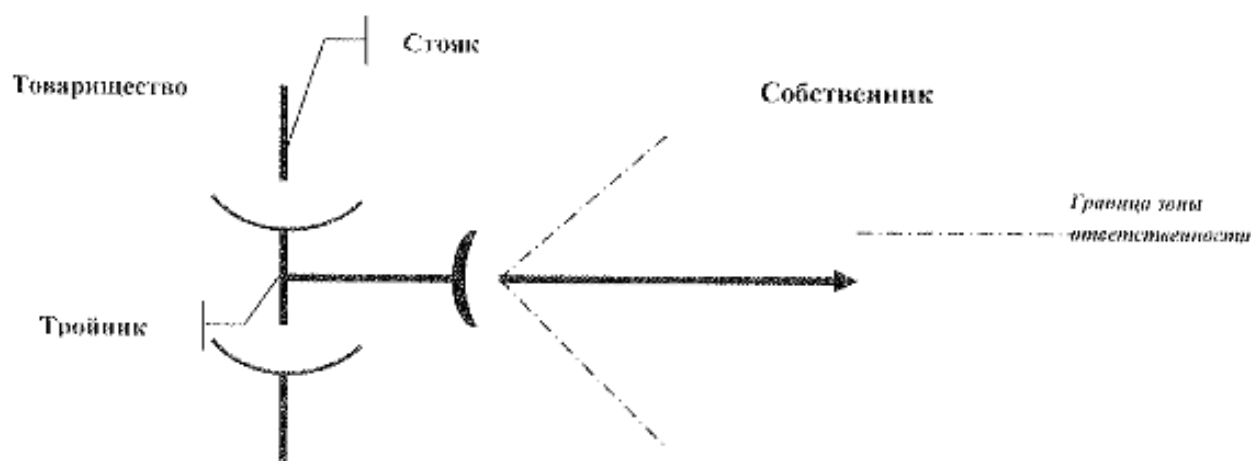
2.1. По системе электроснабжения: места крепления (МК) отходящих от шин к жилому (нежилему) помещению Собственника нулевого (N) и защитного (РЕ) проводников и входной зажим автоматического выключателя, установленного на фазовом (L) проводнике, расположенных в щитке распределительном этажном (ЩРЭ). Шины и питающие стояки обслуживает Товарищество. Отходящие в направлении квартиры от мест крепления к шинам проводники, автоматический выключатель (АВ) с присоединенным к нему фазовым проводником, питающим квартирную сеть и все электрооборудование, расположенное в жилом (нежилемом) помещении - обслуживает собственник за счет личных средств. При этом собственник не имеет право самовольно менять тип и номинал установленного автоматического выключателя.



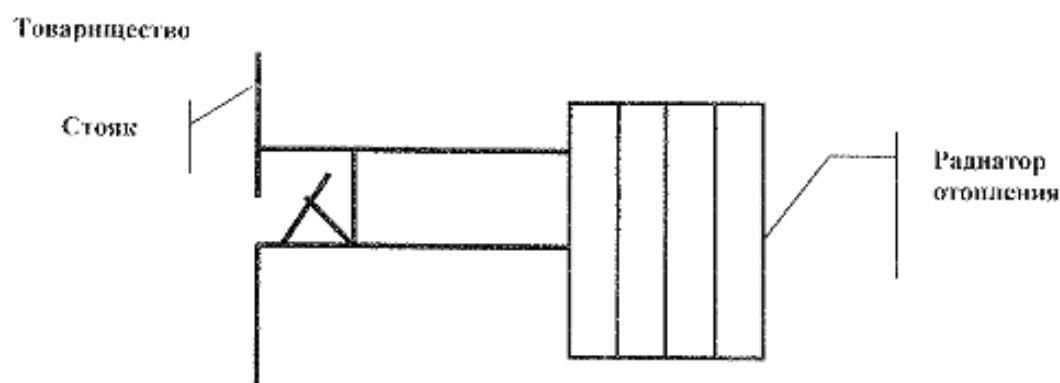
2.2. По системам холодного и горячего водоснабжения: граница первого резьбового соединения запорной арматуры от транзитного стояка водоснабжения на отводах внутриквартирной разводки. Транзитный стояк обслуживает Товарищество, оставшаяся часть – Собственник за счет личных средств.



2.3. По системе водоотведения: граница присоединения отводящей трубы системы водоотведения жилого (нежилого) помещения к тройнику транзитного стояка общей домово́й системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Товарищество, оставшуюся часть – Собственник за счет личных средств.



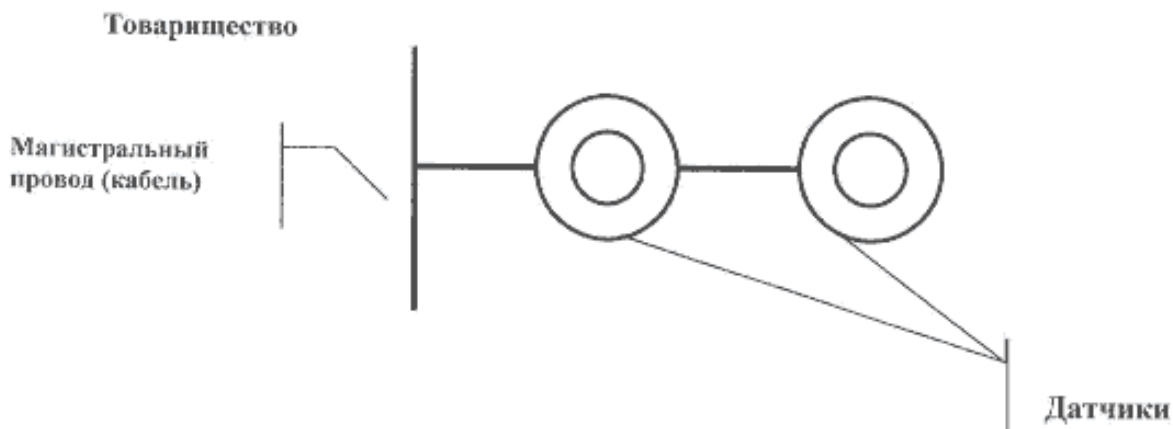
2.4. По системе теплоснабжения: первые присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения жилого (нежилого) помещения к системе теплоснабжения дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы и радиаторы центрального отопления являются общим имуществом Товарищества.



2.5. По системам информационно-телекоммуникационным системам (переговорно-замочного устройства, проводного радиовещания, оптоволоконной сети Интернет, телефонной связи и телевизионного вещания): места присоединения в ЦРЭ подводящего квартирного кабеля к распределительным коробкам систем. Разводку кабелей по дому обслуживает Товарищество, а оставшуюся часть (в том числе трубку вызова ПЗУ, телефонный аппарат, телевизор, радиоприемник, компьютер) – Собственник за счет личных средств.



2.6. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): место присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС И АППЗ. Общую домовую разводку и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ и сами датчики являются общим имуществом Товарищества.



3. Зона ответственности Товарищества по санитарному содержанию придомовой территории устанавливается в красных границах земельного участка Товарищества.

**Собственник:**

квартиры № \_\_\_\_\_ по ул. Бадаева, дом 14, к.2,

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
*подпись* *расшифровка подписи*

**Товарищество:**  
ТСЖ «Бадаева, 14»

**Председатель правления**



(Давыдов О.А..)