

Информация о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

а) Перечень услуг, оказываемых управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в МКД, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491

Вид услуг

1. Осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
2. Освещение помещений общего пользования
3. Обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
5. Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов
6. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
7. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами;
8. Текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов.
9. Окраска ограждений и перил крылец.
10. Уборка мусора и грязи с кровли; удаление снега и наледи с кровель; укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета; укрепление защитной решетки водоприемной воронки; прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока; прочистка внутреннего металлического водостока от засорения; прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб; закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком; проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале.
11. Установка недостающих, частично разбитых в дверных и оконных заполнениях; укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях; установка или укрепление ручек на оконных и дверных заполнениях; закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки; утепление оконных и дверных проемов
12. Протирка указателей; закрытие и раскрытие продухов; установка урн; окраска урн; окраска решетчатых ограждений, ворот, оград; агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями; подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских площадок подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа; мытье пола кабины лифта; мытье лестничных площадок и маршей; мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, почтовых ящиков
14. Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов; посыпка территории противогололедными составами и материалами; подметание территории, уборка и поливка газонов; сезонное выкашивание газонов.
15. Консервация и расконсервация систем центрального отопления; регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; регулировка и набивка сальников; уплотнение сгонов; очистка от накипи запорной арматуры; испытание систем центрального отопления; отключение радиаторов при их течи; очистка грязевиков воздухооборников, вантузов; промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом; слив воды и

наполнение водой системы отопления; ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках; утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях

16. Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляционных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; уплотнение сгонов; регулировка смывных бачков в технических помещениях; прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; консервация и расконсервация поливочной системы; утепление трубопроводов; прочистка дренажных систем; проверка исправности канализационной вытяжки; прочистка канализационных стояков от жировых отложений; проветривание канализационных колодцев; прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев; прочистка дворовой канализационной сети; устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; утепление трубопроводов в технических подпольях

17. Замена перегоревших электроламп; укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков; проверка заземления электрокабелей; замеры сопротивления изоляции трубопроводов; проверка заземления оборудования

18. Ремонт и замена сгонов на трубопроводе; установка бандажей на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода, ликвидация засора канализации внутри строения; ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца; зачеканка раструбов; связанная с устранением засора; выполнение сварочных работ при ремонте

19. Ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода; выполнение сварочных работ при ремонте участков трубопровода

20. Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; замена плавких вставок в электрощитах

21. Откачка воды из подвала; вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

22. Устройство и ремонт вентиляционных продухов; ремонт отмостки; восстановление приямков, входов в подвалы

25. Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; заделка отверстий, гнезд, борозд

26. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;

27. Все виды работ по устранению неисправностей кровель (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.; замена водосточных труб; ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей; замена участков парапетных решеток, ограждений.

28. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; установка доводчиков пружин, упоров и пр.; смена оконных и дверных приборов; усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок; заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков; заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

29. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы; замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц; прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа

30. Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети

жилых квартир; замена вышедших из строя электроустановочных изделий, замена светильников; замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;

31. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания; устройство и восстановление газонов, клумб, посев трав; замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок.

б) В целях осуществления хозяйственной деятельности по обслуживанию, эксплуатации и ремонту общего имущества МКД, ТСЖ «Непокоренные» от своего имени заключило договора с обслуживающими организациями, которые представлены ниже по тексту.

Реестр договора на содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества МКД

№ п/п	Наименование Контрагента	Предмет договора	№ договора	Дата договора	Статья сметы затрат ТСЖ
1	ООО «Мастерлифт»	Техническое обслуживание и ремонт лифтов	41-ТО/2013	01.11.2013	ТО и содержание лифтового оборудования
2	ООО ИЦ «ЛИКОН»	Техническое освидетельствование лифтов	1547-Е/13	25.12.2013	ТО и содержание лифтового оборудования
			1395-Е/14	10.11.2014	
3	ООО «ДОКА»	Сбор, вывоз и размещение твердых бытовых отходов	75/13	01.11.2013	Сбор и вывоз бытовых отходов
4	ООО «УК «Уютный дом»	Техническое обслуживание общего имущества МКД	37-10-13	10.10.2013	Содержание общего имущества МКД
					Диспетчерская служба (круглосуточно)
					Содержание придомовой территории
					Эксплуатация коллективных ПУ
					Техобслуживание АППЗ
					Техобслуживание ПЗУ
					АУР (частично)
5	ООО «Охранная организация «АВО-М»	Техническое обслуживание средств тревожной сигнализации	73-О	01.05.2013	Содержание общего имущества МКД
6	ФГКУ «Управление вневедомственной охраны ГУМВД РФ по СПб и ЛО»	Охрана путем экстренного выезда нарядов полиции по вызову тревожной сигнализации	00003	01.05.2014	Содержание общего имущества МКД

7	ООО «Росохрана Телеком»	Услуги связи между техсредствами МКД и вневедомственной охраны	78067964	01.05.2014	Содержание общего имущества МКД
8	ООО «Охранная организация «АВО-М»	Монтаж и пуско-наладка средств тревожной сигнализации	13/02	13.02.2014	Текущий ремонт
9	ИП Уланов В.А.	Выполнение работ по поставке и установке ИДН 500(лежащий полицейский)	100714-2	10.07.2014	Текущий ремонт
10	ООО «ФортеСтрой»	Выполнение работ по изготовлению, поставке, установки изделия из ПВХ профиля с товарным знаком «FORTE» (дверь в диспетчерской)	5792-71673	11.12.2014	Текущий ремонт
11	ООО «А&Е Финанс»	Бухгалтерские услуги	2	01.11.2013	Управление домом
12	ООО «А&Е Финанс»	Услуги по расчету, перерасчету, сбору и обработки информации сумм платежей за жилье и коммунальные услуги	3	01.11.2013	Управление домом
13	Северо- Западный банк ОАО «Сбербанк России»	Информационное, технологическое, расчетное взаимодействия по оплате физ.лицами жилищно-коммунальных услуг	2006-18/14	27.11.2013	Управление домом
14	Северо- Западный банк ОАО «Сбербанк России»	Предоставление услуг РКО с использованием системы «Сбербанк Бизнес ОнЛ@йн»	0006/1898/ 000095	28.10.2013	Управление домом
15	ООО «Юридическая компания «Дом»	Оказание юридических услуг	01/10/13	10.10.2013	Управление домом
16	ООО «ВДГБ:СПб»	Лицензионный договор на программный продукт	10946	21.08.2014	Управление домом
17	ООО «ВДГБ:Северо- Запад»	Услуги поставки ИТС	1387-03124	21.08.2014	Управление домом
18	ООО «ВДГБ:Северо- Запад»	Услуги сервисного сопровождения ИТС	1381-05636	21.08.2014	Управление домом

19	ОАО «МегаФон Ритейл»	Услуги связи	2328401- 191	31.10.2014	Управление домом
20	ЗАО «Связьмонтаж»	Услуги кабельного телевидения	2166/Непок оренные/В	На период 01.01.2014 30.03.2014	Антенна ТВ
21	ГКУ Жилищное агентство Калининского района СПб	Паспортно- регистрационное обслуживание граждан	1/441	12.12.2013	Учет собственников в жилом МКД

в) Услуги, оказываемые ТСЖ по обеспечению поставки в МКД коммунальных ресурсов В 2014 году ТСЖ «Непокоренные» осуществляло самостоятельное управление МКД. ТСЖ заключило договоры с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, информация по которым представлена ниже по тексту.

Реестр договора на оказание коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Наименование Контрагента	№ договора	Дата договора	Факт объема потребленного ресурса за 2014
1	Электроснабжение на ОДН мест общего пользования	ОАО «Петербургская сбытовая компания»	39636	12.12.2013	172 518 кВтч
2	ГВС, ГВС на ОДН	ГУП «ТЭК СПб»	13382.036.1	01.09.2014	21 033 куб.м.
	Отопление жилых помещений			начало поставки 01.01.2014	2 564,02 Гкал
	Отопление встроенных помещений				71,51 Гкал
3	ХВС, ХВС на ОДН	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	10-001542-ЖФ-ВС	16.12.2014 Начало поставки 22.10.2014	2 847 куб.м.
4	Водоотведение ХВС и ГВС	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	10-001618-ЖФ-ВО	16.12.2014 Начало поставки 22.10.2014	6 508 куб.м.

г) Проект договора управления, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, и предоставлений коммунальных услуг, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 49, кор. 2.

ДОГОВОР № _____ / _____

На управление, содержание и текущий ремонт общего домового имущества, и предоставление коммунальных услуг.

Товарищество собственников жилья «Непокоренные», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице председателя Правления Полозова Евгения Владимировича, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____, собственник помещения (кв.) _____, свидетельство о регистрации № _____ от _____ 20__ года, паспорт _____ № _____, выданный 20__ г., _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор:

Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Устава Товарищества собственников жилья «Непокоренные», утвержденного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) по адресу: 195220 г. Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, дом 49, корпус 2 (протокол от 01 июля 2013 года).

1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в МКД, расположенном по адресу: 195220 г. Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, дом 49, корпус 2.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и не жилых помещений в МКД.

1. Предмет договора

1.1. ТСЖ по заданию Собственника обязуется выполнять и обеспечивать:

- а) управление многоквартирным домом
- б) выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего домового имущества собственников МКД по адресу: Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 49, корпус 2, в том числе по обеспечению надежного функционирования инженерных систем и строительных конструкций дома в целом, санитарному содержанию дома и придомовой территории;
- в) предоставление коммунальных и иных услуг.

1.2. Тарифы для расчета платежей за управление, содержание, текущий ремонт, коммунальные и иные услуги указаны в Приложении № 2 к настоящему договору, утвержденным общим собранием собственников МКД (протокол от 01.07.2013 года). Окончательный расчет платежей, производится ТСЖ на основании фактически выполненных работ, оказанных услуг Собственнику, количества проживающих и общей площади квартиры-помещения (по данным обмеров ГУИОН Калининского района Санкт-Петербурга).

1.3. Собственник обязуется оплачивать выполненные работы и оказанные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

2. Жилищно-коммунальные и иные услуги

2.1. Собственнику в соответствии с договором обеспечивается предоставление жилищно-коммунальных, жилищных и иных видов услуг:

- теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение
- электроснабжение МОП (места общего пользования), обслуживание узлов учета тепла и воды, выполнение функций заказчика, механизированная уборка территории, обслуживание поста видеонаблюдения, вывоз бытового мусора, обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ), обслуживание автоматизированной (автономной) противопожарной защиты (АППЗ)
- эксплуатация и обслуживание общего домового диспетчерского пульта, системы видеонаблюдения и служба диспетчера-контролера

2.2. Режим предоставления коммунальных услуг и нормативные объемы их потребления устанавливаются в соответствии с действующими на территории Санкт-Петербурга показателями. Предоставление коммунальных услуг Собственнику может быть ограничено ТСЖ по мощности (количеству) с учетом состава и износа основных фондов коммунального назначения и иных условий.

2.3. Критерии оценки качества предоставления коммунальных услуг устанавливаются Правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

3. Права и обязанности сторон

3.1. ТСЖ:

3.1.1. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных настоящим договором, с 01 ноября 2013 года.

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 Собственника, согласно акту разграничения зон ответственности (Приложение № 1 к настоящему договору). Устранять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в квартире Собственника 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 Собственника необходимый капитальный ремонт, замену основных конструкций дома и ремонт санитарно-технического и иного оборудования, вызванный нормальным износом.

3.1.5. Обеспечивать техническое обслуживание мест общего пользования дома, крыши, технического коридора и технических помещений, 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 парадных, тамбуров, лестничных площадок и других мест общего пользования.

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 капитальный ремонт дома и общего имущества в нем при условии выполнения Собственником настоящего договора.

3.1.11. Уведомлять Собственника: о ремонте мест общего пользования дома за неделю, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей дома за двое суток путем размещения объявлений на информационных стендах.

3.1.12. Ежемесячно, не позднее 15 числа, следующего за истекшим месяцем, производить расчет для оплаты Собственником технического обслуживания квартиры, дома, общего имущества домовладельцев, коммунальных и иных услуг. При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании предоставляемых Собственником показаний соответствующих квартирных счетчиков (при их наличии и исправности). В случае не предоставления Собственником показаний соответствующих квартирных счетчиков или его досрочного обращения за произведением расчетов, расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании нормативов, используемых по Санкт-Петербургу в домах, в которых отсутствуют приборы учета; или усредненные данные по фактическому потреблению Собственником за шесть предшествующих месяцев; или объем текущего месячного потребления/расхода воды домом (не учтенный полученными от домовладельцев индивидуальными показаниями потребления/расхода воды), приходящийся на квадратные метры общей площади квартиры Собственника. После получения от Собственника реальных показаний квартирных счетчиков, ТСЖ производит сверку показаний потребления/ расхода с размером фактической оплаты и учитывает результат в последующие месяцы. В расчет оплаты также включаются отдельной строкой начисленные на Собственника 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 Собственника.

3.1.14. Предоставить Собственнику услуги паспортного стола.

3.1.15. В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр не жилых помещений и квартир, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их состояния.

3.1.16. Предупреждать и своевременно пресекать действия третьих лиц, нарушающих Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории,

причиняющих или могущих причинить вред общему имуществу Собственников, санитарно-техническому, инженерному и иному оборудованию.

3.2. Собственник:

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 (не жилое помещение) исключительно по назначению в соответствии с Жилищным кодексом РФ и действующими Правилами пользования жилыми помещениями;

б) бережно относиться к квартире, санитарно-техническому и иному оборудованию, дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям; при обнаружении неисправности в квартире, санитарно-техническом и ином оборудовании дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщить о них в ТСЖ, путем подачи соответствующей заявки;

в) содержать в чистоте и порядке квартиру и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в парадных, на лестничных площадках и в других местах общего пользования; выносить пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные ТСЖ;

г) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

д) соблюдать правила противопожарной безопасности при пользовании электрическими и другими бытовыми 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 (..... Квт), загромождения коридоров, проходов, лестничных площадок, 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 переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, подсобных помещений, лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования только с разрешения межведомственной комиссии при администрации Калининского района и согласования с ТСЖ «Непокоренные» при наличии проектов, разработанных и утвержденных уполномоченными (имеющими соответствующие лицензии) организациями;

и) обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций, общего имущества Собственников, 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, общего имущества Собственников;

к) обеспечить устранение за свой счет повреждений квартиры, придомовой территории, ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций, общего имущества Собственников, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

л) обеспечивать соблюдение тишины в соответствии с законом РФ «О тишине»;

м) не курить и не распивать спиртные напитки в парадных дома и иных местах общего пользования;

н) не производить парковку, ремонт, помыв автотранспортных средств на внутридомовой территории.

3.2.3. Представлять в ТСЖ ежемесячно с 20 по 25 число показания квартирных счетчиков горячей и холодной воды, а в случае выхода их из строя немедленно сообщать об этом ТСЖ.

3.2.4. Приобретать за свой счет вышедшие из строя квартирные приборы учета горячей и холодной воды (в случае окончания гарантийного срока) и электроэнергии. Работы по замене однотипных счетчиков осуществляется силами ТСЖ за счет средств Собственников.

3.2.5. Представить ТСЖ в момент заселения количественные списки фактически проживающих в квартире граждан, а в случае изменения числа проживающих, в трехдневный срок сообщить об этом в правление ТСЖ.

3.2.6. Обеспечить доступ в квартиру представителям ТСЖ, 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; 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 ТСЖ не менее чем за 3 (три) суток.

3.2.7. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру только с письменного согласия ТСЖ.

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

3.2.9. Не устанавливать телевизионные, радио, электрические, телефонные и иные устройства, оборудование и их проводку на объектах общей домовой собственности, в т.ч. на стенах и крыше дома, без разрешения ТСЖ 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.

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

3.2.13. Предупреждать и своевременно пресекать действия третьих лиц, нарушающих Правила пользования жилыми помещениями, содержание жилого фонда и придомовой территории, причиняющих или могущих причинить вред дому, общему имуществу Собственников, санитарно-техническому, инженерному и иному оборудованию, придомовой территории и пр., сообщать о таких фактах в правление ТСЖ.

3.2.14. Участвовать в расходах по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома путем внесения целевых сборов. Размеры и направления использования целевых сборов утверждаются общим собранием Собственников. Такие платежи вводятся в «счет» оплаты отдельной суммой.

3.2.15. При передаче права собственности на квартиру Собственник обязан предупредить нового Собственника об имеющихся правах и обязанностях по техническому обслуживанию имущества и письменно предупредить ТСЖ о смене владельца.

3.2.16. Во время проведения строительных (отделочных) работ в помещении для вывоза строительного мусора Собственник обязан заказать контейнер (за свой счет). Складирование строительного мусора на лестничных площадках и коридорах запрещено. В противном случае Собственник оплачивает работы по его уборке согласно выставленным ТСЖ счетам (стоимость загрузки строительным мусором контейнера определяется ТСЖ в отдельном акте).

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 Собственником, включаются:

- а) платежи за содержание квартиры Собственника и общего домового имущества;
- б) платежи за коммунальные услуги;
- в) платежи за иные работы и услуги, выполняемые и оказываемые ТСЖ Собственникам в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2. Размер платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги рассчитывается согласно тарифам, установленным в Приложении № 2 к настоящему договору и действующим законодательством, с учетом площади квартиры Собственника, иных количественных и качественных характеристик квартиры и дома, численности проживающих граждан в квартире Собственника, нормативов и качества предоставления услуг, объема их потребления. 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 Собственником в ТСЖ ежемесячно не позднее 10-го числа, следующего за оплачиваемым месяцем. Пени, начисленные Собственнику за нарушение

им обязательств по настоящему договору в предыдущие месяцы, вносятся им одновременно с платежами, указанными в п. 4.1. договора.

4.4. Не использование Собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственника от участия в расходах на содержание, текущий ремонт общего имущества и иные услуги для МКД.

5. Дополнительные условия

5.1. Собственник имеет право контролировать качество содержания и технической эксплуатации дома и его внешнего благоустройства, но при этом, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность ТСЖ.

5.2. В условиях инфляции, тарифы по статьям: содержание общего домового имущества и текущий ремонт, изменяются согласно Распоряжениям Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

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

5.4. В случае возникновения опасности (поломка оборудования, пожар и т.п.) для граждан, а также для жилых и не жилых помещений дома, ТСЖ (в отсутствие Собственника) берет на себя ответственность за проникновение в квартиру без разрешения Собственника, но в присутствии свидетелей из числа лиц проживающих в доме, сотрудников полиции и с составлением акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

5.5. Производство остекления лоджий (балконов) только по образцу, согласованному с ТСЖ.

5.6. Установка наружных блоков кондиционеров только по согласованию с ТСЖ и МВК Калининского района;

6. Ответственность сторон

6.1. ТСЖ несет ответственность в установленном 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, Собственник уплачивает в ТСЖ пеню в размере 1/300 (одной трехсотой) действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день задержки, начиная с 21-го числа следующего за оплачиваемым месяцем по день фактического расчета включительно.

6.3. Собственник обязан в случае выполнения в его квартире работ или совершения других действий, приводящих к нанесению ущерба квартирам, нежилым помещениям, гаражам, 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 Собственника и/или находящихся в его квартире лиц, обеспечивается ТСЖ за счет Собственника.

6.4. Собственник несет ответственность за не 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.

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

6.6. ТСЖ не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) ТСЖ, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений ТСЖ, а так же в случае если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на предоставление ТСЖ собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с требованиями законодательства РФ.

6.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое не исполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в кратчайший срок уведомить

другую Сторону об их возникновении и о не возможности исполнения своих обязательств по Договору.

6.8. В случае неправомерного использования лифтов, иного оборудования, инженерных систем жилого дома, повлекшее их повреждение, износ, поломку, утрату, выполнение несанкционированных работ или совершение иных действий, приводящих к нанесению ущерба, Собственник обязан компенсировать ремонт, восстановление и/или замену поврежденных, утраченных объектов. Сумма компенсации определяется исходя из фактических затрат на ремонт, восстановление согласно представленным документам. Ликвидация последствий аварий, произошедших по вине Собственника и/или совместно проживающих с ним лиц, обеспечивается ТСЖ за счет Собственника.

6.9. В случае взыскания неустойки (денежных средств) с ТСЖ уполномоченными органами за виновные действия Собственника, Собственник компенсирует ТСЖ понесенные убытки.

6.10. 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 «.....».....201..... года и действует до 30 октября 2018 года.

Если после истечения срока настоящего договора Стороны продолжают выполнять его условия и отсутствуют возражения от любой из Сторон, то настоящий договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок – 5 (пять) лет.

7.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут только в соответствии с порядком, установленным Жилищным кодексом 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. По соглашению сторон действие настоящего договора регулирует порядок оплаты собственником жилищно-коммунальных и иных услуг с 01.11.2013г.

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

8. Адреса и реквизиты сторон.

8.1. ТСЖ «Непокоренные»:

195220, г. Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д.49, корп.2

ИНН/КПП 7804514746/780401001

ОГРН 1137847335262

ОКПО 56313515

ОКАТО40273565000

Р/счет 40703810255100000345

К/счет банка в ЦБ 30101810500000000653

Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России»

Председатель ТСЖ «Непокоренные»

Е.В. Полозов

8.2. Собственник:

Ф.И.О.....

Паспорт.....№.....,

Выданный«.....».....20.....г.....

Прописан:.....

./...../

Приложение № 2

Утверждено решением общего собрания
собственников, протокол от 01.07.2013 года

Тарифы на оплату коммунальных, жилищных и прочих услуг для собственников
жилых/нежилых помещений дома 49, корпус 2, по пр. Непокоренных.

№ п/п	Наименование статьи расходов	Ед.изм.	Тариф
1	Содержание общего имущества дома	руб/м ²	5,91
2	Техническое обслуживание и содержание лифтового оборудования	руб/м ²	2,00
3	Текущий ремонт	руб/м ²	3,08
4	Резервный фонд в случае создания ТСЖ (аккумулируется на счете и используется по решению общего собрания в интересах собственников)	руб/м ²	2,00
5	Содержание и ремонт АППЗ	руб/м ²	0,41
6	Содержание придомовой территории	руб/м ²	1,00
7	Диспетчер /контролер	руб/м ²	4,00
8	Охрана	руб/м ²	-
9	Управление домом	руб/м ²	2,50
10	Эксплуатация узлов учета	руб/м ²	0,81
11	Техническое обслуживание ПЗУ	руб/м ²	0,50
12	Радиоточка	с квартиры	по договору
13	Антенна ТВ	с квартиры	по договору
14	Вывоз мусора (ТБО)	руб/м ³	по факту, из расчета: - 450,0
15	Электроснабжение, ХВС, водоотведение, ГВС и отопление, включая ОДН*	Согласно постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и распоряжениям Комитета по тарифам С-Петербурга	

*ОДН - общие домовые нужд

Председатель правления
ТСЖ «Непокоренные»
_____ Е.В. Полозов

Собственник помещения
кв._____
_____/ФИО/