

ДОГОВОР № _____

на техническую эксплуатацию многоквартирного дома с пристроенными помещениями
и организацию обеспечения предоставления коммунальных услуг

Санкт-Петербург

“ ____ ” _____ 2012 г.

Товарищество собственников жилья «АДМИРАЛЪ», ИНН 7811476682, КПП 781101001, зарегистрированное Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 02.11.2010 г. за ОГРН 1107847367935, именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя Правления **Кучеренко Надежды Леонидовны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

являющийся (-щаяся) владельцем нежилого помещения в многоквартирном жилом доме с пристроенными помещениями, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Подвойского, дом 26, корп. 3, кв. (пом.) _____, (с момента получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение – собственник), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые также «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

В соответствии с настоящим Договором, Товарищество обязуется обеспечить предоставление работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором расположено нежилое помещение, занимаемое Владельцем (далее – Помещение), а Владелец обязуется использовать общее имущество в многоквартирном доме в строгом соответствии с его назначением и участвовать в расходах на его содержание и ремонт.

2. Помещение

2.1. Помещение расположено по адресу:

г. Санкт-Петербург,
(город, село, поселок и т.д.)

ул. Подвойского, дом № 26 корп. № 3 этаж _____
(проспект, улица, переулок и т.д.)

помещение № _____
(указываются все номера помещений).

2.2. В доме имеются _____
(ПЗУ, АППЗ, кодовый замок)

2.3. Помещение общей площадью _____ кв.м
представляет собой (нужное подчеркнуть):

- помещение с отдельным входом;
- помещение, доступ к которому осуществляется с использованием помещений, обеспечивающим доступ к жилым помещениям;
- помещение, находящееся в отдельной секции в доме с отдельным входом.

2.4. Помещение занимает на основании _____

(договора аренды, договора купли-продажи и т.д.)

(наименование органа, осуществившего государственную регистрацию)

дата и номер свидетельства о государственной регистрации

для использования под _____
(указать цели использования)

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.

Владелец помещения – субъект гражданского права, который приобрел помещение в многоквартирном жилом доме с пристроенными помещениями на основании договора инвестирования с застройщиком объекта, путем внесения инвестиционных платежей.

Собственник – субъект гражданского права, которым зарегистрировано право собственности на помещение в многоквартирном доме в установленном законом порядке.

Многоквартирный дом с пристроенными помещениями – дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский р-н, ул. Подвойского, д. 26, корп. 3, составляющий единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем 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, офис и т.д.), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном жилом 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 с пристроенными помещениями, 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 общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади занимаемого собственником 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 (нанимателями, арендаторами).

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем дома:

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

Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест 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.

АППЗ – автоматизированная система противопожарной защиты.

Информационно-телекоммуникационные системы: проводное радиовещание, сеть Интернет, телефонная связь и телевизионное вещание.

Правила проживания – Правила проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания общего имущества, соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания многоквартирного дома с пристроенными помещениями и придомовой территории, по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский р-н, ул. Подвойского, д. 26 корп. 3, утвержденные общим собранием собственников

Правила – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170 (носят рекомендательный характер для ТСЖ).

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

МВК – Межведомственная комиссия Невского административного района г. Санкт-Петербурга.

4. Права в обязанности Товарищества

4.1. Товарищество обязуется:

4.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, включая управление многоквартирным домом.

4.1.2. 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 .

4.1.3. 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.

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

4.1.5. Обеспечить проведение аварийных работ и технического обслуживания мест

общего пользования дома, крыши, чердака и подвала, общих инженерных систем и оборудования многоквартирного дома.

4.1.6. 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.

4.1.7. Уведомлять Собственника о ремонте мест общего пользования – за 3 (три) дня; об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей дома – за 1 (одни) сутки путем вывешивания на доске объявлений парадных дома соответствующих уведомлений.

4.1.8. 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.

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

4.1.10. 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.

4.1.11. Сообщать Владельцу об изменении каких-либо сведений, указанных в разделе 10 Договора, в течение 10-ти дней со дня их изменения.

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

4.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором, а также действующими законодательными и иными правовыми актами.

4.2. Товарищество вправе:

4.2.1. Требовать своевременного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее – Платы).

4.2.2. 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/Собственников.

4.2.3. 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.

4.2.4. 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.

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

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

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

4.2.8. Предоставлять и передавать в пользование или ограниченное пользование, часть общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего

собрания членов ТСЖ.

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

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

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

4.2.12. 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.

4.2.13. 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.

4.2.14. Приостановить или ограничить предоставление в помещение коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения Собственника в случае:

- неполной оплаты коммунальных услуг;
- при наличии задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг;
- выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным сетям и другим причинам, определенных в Постановлении Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354.

4.2.15. 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 и водоотведения.

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

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

4.2.18. 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, но только в присутствии сотрудника милиции, а также двух свидетелей с обязательным составлением акта вскрытия помещения, и ликвидировать причину возникновения аварийной ситуации, а также опечатать входные двери после устранения аварии с дальнейшим обеспечением невозможности доступа в помещение третьих лиц.

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

4.2.20. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п. 7.3 Договора и Правил проживания, а также соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

4.2.22. 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. Права и обязанности Владельца

5.1. Владелец обязуется:

5.1.1. Соблюдать Правила проживания.

5.1.2. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке Плату.

В случае невнесения в установленный срок Платы Владелец уплачивает Товариществу пени в размере, установленном действующим законодательством, что не

освобождает Владельца от уплаты причитающихся платежей.

5.1.3. Использовать Помещение и общее имущество многоквартирного дома в соответствии с их назначением.

5.1.4. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Помещении.

5.1.5. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещения, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующих согласований, предусмотренных действующим законодательством.

5.1.6. Немедленно извещать Товарищество о любых повреждениях, авариях или иных событиях, нанесших (или грозящих нанести) многоквартирному дому или Помещению ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения многоквартирного дома или Помещения.

5.1.7. Обеспечить соблюдение действующих на территории Санкт-Петербурга Правил пользования жилыми помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

5.1.8. Обеспечить доступ в Помещение представителям Товарищества, включая работников специализированных организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в Помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям.

5.1.9. Письменно сообщить Товариществу о предстоящем освобождении Помещения не позднее, чем за две недели до момента его освобождения.

5.1.10. Сообщить Товариществу об изменении реквизитов Владельца, в течение 10-ти дней со дня их изменения.

5.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5.1.12. Сообщать Товариществу Ф.И.О., адреса и телефоны ответственных должностных лиц за содержание помещений для связи с ними в вечернее время, выходные и праздничные дни по вопросам, связанным с устранением аварийных ситуаций и неисправностей в Помещении и жилом доме.

5.1.13. Заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими Организациями: ГУП «Водоканал», ОАО «Петербургская сбытовая компания», ГУП «ТЭК СПб» либо ОАО «ТГК-1» и со специализированными организациями по вывозу и утилизации бытовых отходов. Копии договоров представить в Товарищество.

5.1.13.1. До заключения прямого договора с ресурсоснабжающей организацией и предоставления в Товарищество копии данного договора, оказываемые услуги по ресурсоснабжению оплачиваются Владельцем по счетам, выставляемых Товариществом.

5.1.13.2. Затраты по электроснабжению, до заключения Владельцем прямого договора с ресурсоснабжающей организацией, оплачиваются Владельцем по счетам, выставляемым Товариществом на основе показаний счетчика электроэнергии.

5.1.14. 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.

5.1.15. 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).**

5.1.16. Информировать Товарищество о передаче права собственности на помещение другому лицу.

5.1.17. За свой счет установить индивидуальные приборы учета ХВС и ГВС, а в дальнейшем осуществлять их ремонт, метрологическую поверку и замену.

5.2. Владелец вправе:

5.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

5.2.2. Требовать от Товарищества возмещения причиненных убытков из-за невыполнения либо ненадлежащего выполнения Организацией своих обязанностей по

Договору, в размере и порядке, определяемом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.2.4. 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 может привести к общей разбалансировке системы отопления многоквартирного дома.

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

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

5.2.7. Собственник имеет право на осуществление иных действий, не предусмотренных п.5.2. настоящего договора, не противоречащих действующему законодательству РФ.

6. Платежи и расчеты по договору

6.1. Размер Платы по Договору представляет собой размер долевого участия в расходах на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, содержание придомовой территории, вывоз и утилизацию бытовых отходов определяемого с учетом:

- доли Владельца в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной площади занимаемого Владельцем Помещения;

- размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, содержание придомовой территории и коммунальные услуги, установленного для собственников помещений в указанном многоквартирном доме;

- вывоза и утилизации бытовых отходов в зависимости от категории нежилого помещения;

- перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от категории нежилого помещения.

6.2. Размер Платы по Договору на момент заключения определяется в соответствии с Приложением № 2 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

6.3. Денежные средства в счет Платы по Договору, указываются отдельной строкой в платежном поручении, ежемесячно перечисляются Владельцем на расчетный счет Товарищества, не позднее десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым.

6.4. В случае изменения в установленном порядке способа определения размера участия Владельца Помещения в расходах на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Товарищество вправе изменить размер Платы по Договору (п. 6.1, п. 6.2 Договора и Приложение № 2 к Договору) с момента установления новых тарифов в бесспорном и одностороннем порядке.

6.5. Товарищество осуществляет перерасчет в случаях несоответствия размера Платы, указанного в счете, предъявленном Владельцу, размеру Платы, определяемому в соответствии с п. 7.1 Договора.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

7.2. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Владельца обеспечивает Товарищество за счет средств Владельца либо Владелец с согласия Товарищества.

7.3. Владелец несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Владелец несет имущественную ответственность перед Товариществом за действия лиц, которым он предоставил Помещение в пользование.

8. Прочие положения

8.1. Настоящий Договор заключен с _____ по день прекращения права собственности (аренды, безвозмездного пользования) Помещением и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.2. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон за исключением случая, предусмотренных п. 6.4 Договора.

8.3. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.4. Договор может быть расторгнут, исключительно в порядке и на условиях, предусмотренных законом.

8.5. В случае реорганизации стороны по Договору, последняя обязуется известить об этом контрагента (другую сторону по Договору) в срок не позднее одного месяца с момента реорганизации.

8.6. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Владельца, другой – у Товарищества.

8.8. Товарищество выставляет Владельцу счета к оплате за фактически использованный ресурс на основании счетов-фактур, выставленных ресурсоснабжающей организацией по помещению Владельца.

Приложения:

Приложение № 1	Акт разграничения зон ответственности технического обслуживания инженерных сетей многоквартирного дома между Собственником и Товариществом.
Приложение № 2	Расчет платы за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме с пристроенными помещениями на период заселения (шесть месяцев)

9. Особые условия

9.1. При подписании настоящего договора Собственник одновременно вносит на расчетный счет Товарищества целевой взнос (предоплату) на возмещение затрат по обслуживанию многоквартирного дома с пристроенными помещениями, определенный пропорционально общей площади нежилого помещения за первые 6 (шесть) месяцев для перечисления ресурсоснабжающим и обслуживающим организациям.

9.2. Первым полным месяцем считается месяц, в котором многоквартирный дом принят в управление ТСЖ.

9.3. Стоимость взноса рассчитывается в соответствии с тарифами, действующими в ресурсоснабжающих и обслуживающих организациях, с момента заключения Товариществом договоров на постоянной основе с ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с тарифами, и финансово-хозяйственным планом ТСЖ «АДМИРАЛ», утвержденным Общим собранием.

9.4. Расчетная калькуляция стоимости эксплуатации в первые шесть месяцев 1 м² общей площади многоквартирного дома приведена в Приложении № 2 к настоящему договору. Решением общего собрания членов ТСЖ стоимость услуг в калькуляции может изменяться.

на техническую эксплуатацию многоквартирного дома с пристроенными помещениями
и организацию обеспечения предоставления коммунальных услуг

от «___» _____ 2011 г.

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

Ф.И.О. г.р., паспортные данные _____

_____, владелец (собственник) нежилого помещения многоквартирного дома с пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский р-н, ул. Подвойского, дом 26, корпус 3, квартира (пом.) №_____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и,

Товарищество собственников жилья «АДМИРАЛ», ИНН 7811476682, КПП 781101001, зарегистрированное Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 02.11.2010 г. за ОГРН 1107847367935, именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя Правления **Кучеренко Надежды Леонидовны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о разграничении зон ответственности технического обслуживания многоквартирного дома между Собственником и Товариществом:

1.1. 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 (нежилому) помещению от общих домовых систем.

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

2.1.1. По системе электроснабжения: места крепления (МК) отходящих от шин к нежилому помещению Собственника нулевого (N) и защитного (PE) проводников и входной зажим автоматического выключателя, установленного на фазовом (L) проводнике, расположенных в Главном распределительном щите (ГРЩ-П). Шины и питающие стояки обслуживает Товарищество. Отходящие в направлении нежилого помещения от мест крепления к шинам проводники, автоматический выключатель (АВ) с присоединенным к нему фазовым проводником, питающим квартирную сеть и все электрооборудование, расположенное в нежилом помещении - обслуживает Собственник за счет личных средств. При этом Собственник не имеет право самовольно менять тип и номинал установленного автоматического выключателя.

2.1.2. По системам холодного и горячего водоснабжения: граница первого резьбового соединения запорной арматуры от транзитного стояка водоснабжения на отводах внутренней разводки. Транзитный стояк обслуживает Товарищество, оставшуюся часть - Собственник за счет личных средств

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

2.1.4. По системе теплоснабжения: первое резьбовое соединение на подводящих и отводящих трубах. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома и подводящие и отходящие от них трубы (до первого резьбового соединения) являются общим имуществом и обслуживаются Товариществом, трубы (от первого резьбового соединения) до радиаторов и сами радиаторы центрального отопления обслуживает Собственник за счет личных средств. При этом Собственник не имеет право самовольно менять радиаторы центрального отопления.

2.1.5. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ). Общедомовые магистрали, подводка к квартирным датчикам ОПС и АППЗ и сами датчики являются общим имуществом Товарищества.

Товарищество:
Председатель правления

Собственник:
Ф.И.О.

_____/Н.Л. Кучеренко/
/_____/

на техническую эксплуатацию многоквартирного дома с пристроенными помещениями
и организацию обеспечения предоставления коммунальных услуг

от «__» _____ 2011 г.

Расчет платы за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме с пристроенными помещениями на период заселения (шесть месяцев)

Калькуляция

№ п/п	Наименование статей затрат	Размер платы за 1 кв.м (руб.)	Основание
1	Плата за управление многоквартирным домом	1,18	Распоряжение Комитета по тарифам СПб
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	8,46	Распоряжение Комитета по тарифам СПб
3	Текущий ремонт и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме	5,08	Распоряжение Комитета по тарифам СПб
4	Содержание придомовой территории	1,29	Распоряжение Комитета по тарифам СПб
5	Содержание и обслуживание АСПЗ	0,38	Распоряжение Комитета по тарифам СПб
6	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета	0,81	Распоряжение Комитета по тарифам СПб
7	Внутридомовое и наружное освещение	2,50	Расчет по мощности
8	Отопление	50	Расчетная среднемесячная величина по Договору №1638.34.038.2 ЗАО «Инвестторг»-ГУП «ТЭК СПб»
9	Служба диспетчеров (консьержей)	7,60	Смета расходов
10	Административно-управленческие и организационные расходы	9,40	Смета расходов
11	Энергоснабжение		по данным счетов, выставляемых ресурсоснабжающими компаниями Товариществу
12	Холодное водоснабжение и водоотведение		
13	Горячее водоснабжение, м ³ и водоотведение		
	ИТОГО стоимость 1 м²	86,70	

Товарищество:

Владелец:

МП

МП