

ДОГОВОР № _____

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

Санкт-Петербург

“ ____ ” _____ 2016 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 Олега Владимировича**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____ ,
являющийся (-щаяся) Собственником нежилого помещения в многоквартирном жилом доме с пристроенными помещениями, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Подвойского, дом 26, корп. 3, кв.(пом.) _____, 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 Собственником (далее – Помещение), а Собственник 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,
(проспект, улица, переулок и т.д.)

дом № _____ 26

корп. № _____ 3 этаж _____

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.

Собственник 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;

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 Собственнику 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 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 текущий 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 Собственника

5.1. Собственник 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 Собственник уплачивает Товариществу пени в размере, установленном действующим законодательством, что не

освобождает Собственника 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 Собственника, 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 Собственником по счетам, выставляемых Товариществом.

5.1.13.2. Затраты по Водоснабжению, электроснабжению, до заключения Собственником прямого договора с ресурсоснабжающими организациями, оплачиваются Собственником по счетам, выставляемым Товариществом на основе показаний узлов учета.

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. Собственник 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 Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной площади занимаемого Собственником 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 Собственником на расчетный счет Товарищества, не позднее десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым.

6.4. В случае изменения в установленном порядке способа определения размера участия Собственника 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 Собственнику, 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 Собственника обеспечивает Товарищество за счет средств Собственника либо Собственник с согласия Товарищества.

7.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной

безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Собственник 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 Собственника, другой – у Товарищества.

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

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. |

09. Реквизиты сторон

Товарищество:

ТСЖ «АДМИРАЛ»

193231, г. Санкт-Петербург, ул. Подвойского,
дом 26, корп.3

E-mail: tszh-admiral@mail.ru

ИНН 7811476682/ КПП 781101001

ОГРН 1107847367935

ОКВЭД 70.32/ОКПО 69174216

ОКАТО 40285568000

р/сч 4070 3810 5551 3000 0280

Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк
России»

г. Санкт-Петербург

к/сч 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653

Собственник:

Тел.: +7 812 2400251

Факс.: +7 812 2400251

должность: Председатель правления

подпись: _____

/ Кучеренко О.В. /
(Ф.И.О.)

МП

Тел.: _____

Факс: _____

: _____

подпись: _____

/ _____ /
(Ф.И.О.)

МП

С Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории Собственник ознакомлен.

С Методикой определения размера участия Пользователя нежилого помещения в содержании и ремонте мест общего пользования жилого дома Собственник ознакомлен.

Собственник: _____
(подпись)

МП

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

от «__» _____ 2016 г.

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

Ф.И.О. г.р., паспортные данные _____

_____, Собственник (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: на верхних клеммах аппарата защиты в ГРЩ-П, отходящих в сторону потребителя. Шины и питающие стояки и аппарат защиты обслуживает Товарищество. Аппарат защиты, отходящие в направлении нежилого помещения от мест крепления проводники, питающие внутреннюю 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 аппарата защиты.

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.

_____/О.В. Кучеренко/
/_____/

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

от « ___ » _____ 2016 г.

Расчет платы за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме с пристроенными помещениями

№ п/п	Наименование статей затрат	Размер платы за 1 кв.м (руб.)	Основание
1	Плата за управление многоквартирным домом	1,18	Смета расходов на 2016г., утвержденная общим собранием членов ТСЖ, Протокол от 19.12.2016г.
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	9,47	
3	Текущий ремонт и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме	5,08	
4	Содержание придомовой территории	1,29	
5	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета	3,84	
6	Служба диспетчеров (консьержей)	7,60	
7	Административно-управленческие и организационные расходы	9,40	
8	Отопление	по тарифам и данным счетов, выставляемых ресурсоснабжающими компаниями Товариществу	
9	Энергоснабжение		
10	Холодное водоснабжение и водоотведение		
11	Горячее водоснабжение, м ³ и водоотведение		

Товарищество:

Собственник:

МП

МП