ДОГОВОР №

на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Санкт-Петербург 2018 г.



являющийся владельцем квартиры (нежилого помещения) №\_\_\_\_\_\_\_

в доме по адресу: Санкт-Петербург, Комендантский пр, д. 12 корп. 1,

именуемый (ая) в дальнейшем **«Собственник»**, с одной стороны и

**ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ»** в лице председателя правления Кузьминой Лилии Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с ЖК РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1 .Предметом настоящего Договора является деятельность по управлению жилым домом (в т.ч. выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, организация предоставления коммунальных услуг) по адресу: Санкт-Петербург, Комендантский пр, д. 12 корп. 1, (далее - Дом), в котором находится, принадлежащая Собственнику квартира (нежилое помещение) **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(далее по тексту - «Помещение»), общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_м. кв.** Указанный адрес является местом исполнения Договора.

При этом ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» осуществляет управление Домом, обеспечивая оказание Собственнику услуг, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставление коммунальных услуг, и осуществление иной, направленной на достижение целей управления Домом деятельности, а Собственник оплачивает указанную деятельность и выполняет иные обязательства на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

К общему имуществу Дома относится имущество, принадлежащее собственникам на праве общей долевой собственности: помещения, не являющиеся частями квартир или частных помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, а также крыши, ограждающие и несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке и другое имущество, в том числе указанное в Приложении №1 к настоящему договору.

* 1. «Собственником» по настоящему Договору именуется лицо, обладающее правом собственности на помещение в Доме. Собственник в тексте настоящего Договора может также именоваться «Владелец помещения»,

**2.Обязанности сторон**

2.1. ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» обязано обеспечить:

2.1.1. Надлежаще содержание и текущий ремонт общего имущества Дома в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении №З, Приложении №4. Обеспечить предоставление коммунальных услуг, в том числе посредством заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.2.Проведение осмотров общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования Дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.

2.1.3.Проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования дома, общих инженерных систем и оборудования Дома.

2.1.4.Надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования дома, а также придомовой территории.

2.1.5.Подготовку Дома, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осеннезимний и весенне-летний сезоны.

2.1.6.Обслуживание инженерных систем Дома (лифт, АППЗ, системы дымоудаления и подпора воздуха, ИТП, повысительные насосы, ГРЩ, диспетчерская связь, и т. п.), вывоз ТБО.

Для исполнения своих обязательств по настоящему договору Управляющая компания вправе привлекать третьих лиц.

2.1.7.Проведение текущего ремонта общего имущества Дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций) жилых зданий.

2.1.8. Расчет размеров ежемесячных платежей по оплате содержания и ремонта общего имущества Дома, по оплате коммунальных услуг и дополнительных услуг, а также перерасчет размеров платежей, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9.Контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов Собственниками.

2.1.10. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества Дома или предоставления коммунальных услуг;

- причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу Дома;

- неправомерные действия Собственника.

Акт должен содержать: дату и время его составления;

-дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника;

- описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества;

- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;

- подписи членов комиссии и Собственника.

Акт составляется в присутствии Собственника (арендатора, иного законного пользователя), права которого затрагиваются.

При отсутствии Собственника (арендатора, иного законного пользователя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах.

Один экземпляр акта направляется Собственнику (иному законному пользователю).

В случаях повреждения инженерного оборудования и отделки Помещения Собственника ремонт производится силами и (или) за счет виновного лица.

2.1.12. Своевременное информирование Собственника об изменении качества услуг, о перерывах в предоставлении услуг, а также, о причинах и сроках таких изменений/перерывов, путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Дома.

2.1.13. Демонтаж незаконно размещенных вывесок, рекламных конструкций, и другого навесного оборудования, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.14. Предоставление отчета о деятельности в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ N 731 от 23 сентября 2010 г.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1.Использовать Помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания Дома и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.

2.2.2.При обнаружении неисправностей в Помещении немедленно принимать возможные меры по их устранению в необходимых случаях сообщать о них

2.2.3. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальное отведенное место.

2.2.4.Не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые и строительные отходы, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать любые строительные отходы в мусоропровод.

2.2.5.Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не устанавливать самодельные предохранительные устройства, не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы. Не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала.

2.2.6. Производить переустройство и перепланировку Помещения только с разрешения Межведомственной комиссии органов местного самоуправления, при наличии утвержденного в установленном порядке проекта. Контролировать производство и качество работ по перепланировке, качество используемых при этом материалов, наличие соответствующих сертификатов и лицензии. Согласование переустройства или перепланировки в уполномоченных органах Собственник осуществляет самостоятельно и за свой счет. В течение 7-и дней с момента, осуществления перепланировки или переустройства Собственник обязан предоставить ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в техническую документацию дома.

При проведении любых ремонтно-строительных работ и отделочных работ в Помещении посторонними лицами, Собственник обязан подать письменную информацию об этих лицах в ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ».

2.2.7. Допускать в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» или уполномоченных им Организаций для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения возможных неисправностей.

Допускать в Помещение представителей ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» для контроля показаний индивидуальных приборов учета.

2.2.8.Вносить плату за работы и услуги по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, за предоставленные коммунальные услуги, за дополнительные услуги, на основании выставленных ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» счетов.

2.2.9. Участвовать в расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций дома, охранительной инфраструктуры, утвержденных общим собранием собственников.

2.2.10. При передаче прав собственности на Помещение Собственник обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию Помещения и Дома, письменно предупредить ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» о смене собственника, предоставив о нем информацию. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на помещение новому собственнику.

2.2.11. При проведении в Помещении ремонтных и строительных работ оплатить вывоз строительного мусора.Вывоз строительного мусора не входит в состав услуги по вывозу бытовых отходов. Мероприятия по вывозу строительного мусора выполняет лицо, которое производит строительный мусор, если иной порядок вывоза строительного мусора не предусмотрен решением общего собрания собственников, либо соглашением между Собственником и ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ», которые основаны на возмещении Собственником расходов по вывозу строительного мусора.

2.2.12. Обеспечивать за свой счет:

-обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности.

Уборку и ремонт ступеней, крылец при входах в Помещение (для нежилых помещений).

-проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки нежилого помещения, пломбирование электросчетчика инспектором Энергоснабжающей организации (распространяется на владельцев квартир) в случае если электромонтажные работы проводились силами Собственника и вне состава основного проекта.

2.2.13. Для проведения электромонтажных работ внутри Помещения Собственник обязан:

-выполнить проект в организации, имеющей соответствующую лицензию, и согласовать его в территориальном органе Ростехнадзора и у поставщика электрической энергии;

- произвести электромонтажные работы согласно проекту организацией, имеющей соответствующую лицензию;

- произвести сертификационные испытания электроустановки организацией, имеющей соответствующую лицензию;

- предъявить электроустановку для допуска в эксплуатацию в территориальный орган Ростехнадзора;

- сдать электроустановку (в т.ч. опломбировать счетчик) поставщику электрической энергии;

- предъявить копии полученных документов ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ»

2.2.14. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета и передавать в ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» полученные показания.

Показания передаются в письменном виде через

- диспетчерскую службу,

- на электронную почту: [na-komendantskom@mail.ru](mailto:na-komendantskom@mail.ru),

- на сайт tsj-na-komendantskom.kvado.ru

- иным способом, предусмотренным действующим законодательством.

При не предоставлении показаний индивидуальных приборов учета в период с 20-го по 30-е число текущего месяца, объем коммунальных услуг электроснабжения, водоснабжения, водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, если отсутствуют сведения о среднем расходе за три предыдущих месяца.

2.2.15. При длительном неиспользовании Помещения перекрывать краны холодной и горячей воды, а также сообщать ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение при отсутствии собственника. При нарушении этого требования обязанность возмещения ущерба, нанесенного в результате отсутствия доступа в Помещение, возлагается на Собственника.

**З. Права сторон**

З. 1. ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» имеет право:

3.1.1. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за предоставление коммунальных услуг (в том числе на общедомовые нужды), уплаты неустоек (пеней).

3.1.2.Требовать беспрепятственного допуска в Помещение работников или уполномоченных ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» лиц для:

осмотра технического, а также санитарного состояния расположенного внутри Помещения оборудования;  для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг;  в случае заключения или расторжения Договора с целью проверки состояния Помещения и соблюдения Собственником условий его использования;  для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.3.Осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуального прибора учета, проверку технического состояния приборов учета.

3.1.4.Приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренном действующим законодательством, подачу в Помещение коммунальных услуг.

3.1.5.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор подрядных организаций для оказания услуг, выполнения работ, являющихся предметом настоящего Договора.

Передать все или часть своих функций по настоящему договору специализированным Организациям.

3.1.6.Самостоятельно, либо силами привлеченных Организаций, осуществлять контроль состояния инженерного оборудования в Помещении Собственника, предупредив последнего не менее чем за одни сутки до осмотра. Проводить внеплановые осмотры и работы в помещении Собственника для локализации или устранения последствий аварий.

3.1.7.Применять меры, предусмотренные действующим законодательством и (или) Договором, в случае нарушения Собственником сроков платежей и других обязательств по данному Договору.

3.1.8. Приостанавливать предоставление ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» услуг (в том числе выдачу справок) в случае несвоевременной и (или) в неполном объеме оплаты услуг более двух месяцев (последовательно или суммарно).

3.1.9.Контролировать соблюдение требований законодательства при проведении Собственником работ по перепланировке и/или переустройству Помещения, в том числе приостанавливать работы, если они могут нанести ущерб другому Собственнику и/или его квартире, безопасности несущих конструкций Дома или затрагивают общее имущество Дома.

3.1.10.Производить перерыв, в установленные законодательством сроки, в предоставлении Организациями услуг: для проведения ремонтных и профилактических работ; в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

3.1.11. Вводить новые виды услуг и затраты по ним после согласования с Собственниками помещений Дома на общем собрании собственников.

3.1.12.Организовать доступ (проникновение) в Помещение Собственника при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и имущества Дома (поломка оборудования, пожар и т.д.), в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в доме, представителя ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ», а также, при необходимости, сотрудника правоохранительных органов, приняв меры для уведомления Собственника Помещения (и контактного лица) о возникновении опасности по контактному телефону. Расходы ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» в этом случае обязано возместить виновное лицо.

По факту доступа (проникновения) составляется акт, в котором указывается:

- причина доступа (проникновения),

- произведенные работы,

- осмотры, повреждения, возникшие вследствие доступа/проникновения и т.д., с указанием промежутков времени нахождения в Помещении Собственника,

- меры по закрытию Помещения.

Акт составляется в двух экземплярах, один из которых должен быть направлен Собственнику Помещения, либо его уполномоченному представителю, либо арендатору, другой экземпляр остается в ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ».

3.1.13. Безвозмездно использовать технологические помещения Дома для исполнения настоящего Договора согласно назначению этих помещений, если иные особенности использования этих помещений не урегулированы решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1.На получение услуг установленного качества, оказываемых ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» или организациями, привлеченными ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания Дома.

3.2.2.На устранение недостатков предоставляемых услуг в сроки, определяемые законодательством Российской Федерации.

3.2.3.На уменьшение платы при снижении качества услуг или нарушении сроков устранения недостатков в предоставлении услуг. Перечень условий, методика расчета уменьшения платы устанавливаются Правительством РФ.

3.2.4.На получение от ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» платежного документа.

3.2.5. На получение от ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» сведений о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, получать информацию о наличии (отсутствии) задолженности Собственника.

3.2.6. На получение сведений о деятельности, связанной с управлением Домом, в том числе информации, связанной с исполнением ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

**4. Порядок расчетов**

4.1Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги, за предоставление прочих услуг на основании выставленных ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» счетов.

4.2.Размер платы по Договору состоит из:

4.2.1.Платы за содержание жилого помещения, тариф для расчета размера оплаты устанавливается с одного квадратного метра общей площади Помещения. Размер платы за содержание, за дополнительные и прочие услуги, целевые платежи устанавливается решением общего собрания собственников помещений Дома.

4.2.2 Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании тарифов на коммунальные услуги, утвёржденных органами регулирования тарифов, объемов потребленных коммунальных ресурсов, определенных на основании Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

4.3.Собственник производит оплату по Договору ежемесячно. Срок внесения платы до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, в размере, указанном в платежном документе «счете квитанции».

За несвоевременную оплату, ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» начисляет пени Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.Сумма платы по настоящему договору может быть изменена в одностороннем порядке с уведомлением Собственников по следующим причинам и на следующую величину:

-на величину изменения тарифов на коммунальные ресурсы, согласно распоряжениям государственных органов;

-на величину, соразмерную изменениям периодичности, объема или качества услуг, предоставляемых по настоящему Договору ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ», произведенным согласно обязательным требованиям нормативных или законодательных актов, а также предписаний государственных органов, при условии, что такие требования/предписания влекут изменение соответствующих тарифов ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ»;

-на величину изменения цен организаций-, оказывающих услуги.

4.5. Размер платы по настоящему Договору подлежит изменению в случае изменения решением общего собрания собственников помещений Дома размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества Дома, за дополнительные (прочие) услуги.

4.6..Изменение в установленном законодательством порядке размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами регулирования тарифов, автоматически влияет на изменение размера оплаты Собственника по Договору и не влечет необходимости оформлять дополнительное соглашение к настоящему Договору.

4.7. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием невнесения оплаты.

**5. Особые условия.**

5.1.ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» осуществляет свои обязанности по настоящему Договору либо самостоятельно, либо посредством заключения от своего имени, но за счет и в интересах Собственника договоров со специализированными обслуживающими организациями. Оказание услуг связи абонентам производится непосредственно исполнителями данных услуг.

5.2.Собственник несет ответственность за сохранность расположенных внутри Помещения:пломб на индивидуальных приборах учета.

5.3. Собственник несет бремя содержания счетчиков, расположенных вне его Помещения, но отражающих показания расхода коммунальных ресурсов в его Помещении.

ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» несет ответственность за поддержание расположенных вне Помещений охранно - противопожарных устройств и систем в надлежащем состоянии.

5.4. Собственнику запрещается:

-производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ».

-самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной (и) или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении.

-самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета.

-несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

-загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

-использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов.

**6.Ответственность сторон.**

6.1 ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» не несет ответственность за:

- действия лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками.

- за снижение объема или качества услуг по вине ресурсоснабжающих организаций.

-за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника и (или) иных Собственников при ненадлежащем исполнении ими обязанностей по настоящему Договору.

6.2.В случае нанесения Собственником или лицами, занимающими Помещение, вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу иных собственников помещений, Собственник возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а также несет ответственность перед другими Собственниками по причиненным убыткам.

6.3.В случае просрочки платежей ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» вправе принять меры по прекращению (ограничению) коммунального обеспечения Помещения Собственника в соответствии с законодательством РФ.

6.4.Собственник несет ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящимися в его Помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и придомовой территории.

6.5.Ответственность за ущерб, нанесенный Собственнику в результате проникновения в его Помещения в случае, оговоренном в пункте 3.1.12 Договора, несет виновник возникновения аварийной ситуации.

6.6.При нарушении Собственником сроков внесения платежей, Собственник оплачивает пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.7. ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» вправе взыскать с собственника задолженность в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае прекращения или расторжения Договора по любым основаниям, услуги ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ», оказанные по-настоящему Договору в период его действия, должны быть оплачены вне зависимости от факта прекращения, расторжения Договора, и ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ»имеет право на взыскание задолженности с Собственника.

**7.Срок действия договора**

7.1.Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Момент заключения договора определяется действующим жилищным и гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор прекращает свое действие с утратой права собственности Собственника на Помещение в Доме.

7.3. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.

7.4. Если за 30 дней до истечения срока действия договора общим собранием собственников Помещений, не принято решение о прекращении настоящего Договора, в связи с истечением срока его действия, то договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях.

**8.Организация общего собрания**

8.1 Собственники помещений Дома уведомляются о проведении очередного/внеочередного общего собрания, путем помещения информации на доске объявлений и на интернет-сайте ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» .

8.2.Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**9. Заключительные положения**

9.1. Отношения Сторон регулируются действующим законодательством РФ, в том числе ЖК РФ, ППРФ от 06.05.2011 354 ”О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов“ (вместе с ”Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов”).

9.2.Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги, порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг определяются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

9.3. Стороны установили следующий порядок получения Собственником счетов на оплату услуг по настоящему Договору и отчетных документов: счета на оплату услуг и отчетные документы направляются Собственнику, без уведомления о вручении, через почтовый ящик. Получение платежного документа является обязанностью Собственника.

9.4 Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривается в судебном порядке по месту исполнения договора, либо в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

9.5.При подписании настоящего договора Собственник выражает свое согласие ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» (оператору) на обработку персональных данных Собственника и иных лиц, проживающих в помещении собственника, в том числе сбор, хранение, передачу, распространение персональных данных, в целях выполнения сторонами настоящего договора своих обязанностей по договору. Оператор вправе осуществлять с персональными данными любые действия, предусмотренные ФЗ «О персональных данных».

9.6.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в офисе ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» , другой — у Собственника.

9.7. Приложением к настоящему Договору является:

|  |  |
| --- | --- |
| Приложение №1 | Состав общего имущества многоквартирного дома. |
| Приложение №2. | Акт разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования Дома между Собственником и ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ». |
| Приложение №З | Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома |
| Приложение № 4 | Правила пользования Помещением и общим имуществом многоквартирного дома. |
| Приложение №5 | Порядок учета объема (количества) потребленных коммунальных услуг |

Подписание настоящего Договора и приложений к нему со стороны ТСЖ«НА КОМЕНДАНТСКОМ» возможно с применением факсимиле (печати, воспроизводящей собственноручную подпись) председателя правления Кузьминой Лилии Владимировны или лица, действующего от имени ТСЖ«НА КОМЕНДАНТСКОМ» по доверенности.

1. Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **СОБСТВЕННИК:** | **ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ»** |
| Ф.И.О\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес проживания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Факт.адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  e-mail : [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_\_\_\_.ru](mailto:______________@________.ru)  Тел.\факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Юр. адрес:  197372,Санкт-Петербург,Комендантский пр., д.12корп.1  Тел./факс: 349-41-08  ИНН 7814111062  КПП 781401001  ОКПО 54207418  р/сч40703810432470000006  Филиал Санкт-Петербургский АО «АЛЬФА Банк»г.Санкт-Петербург  к/сч 30101810600000000786  БИК 044030786  e-mail na-komendantskom@mail.ru  Председатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.В. Кузьмина |

Приложение №1

к договору №\_\_\_\_\_\_

***Состав общего имущества многоквартирного дома***

1. **В состав общего имущества многоквартирного дома входят:**
   1. Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование.
   2. Крыши.
   3. Ограждающие несущие конструкции Объекта (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
   4. Ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
   5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
   6. Земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
   7. Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, системы водоотведения - до первых стыковых соединений, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
   8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
   9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
   10. Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Объекта.

Приложение №2

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Границы раздела инженерных сетей:**

**Внешней границей** сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, **является внешняя граница стены Объекта**, а **границей эксплуатационной ответственности** при наличии коллективного (общедомового прибора учета соответствующего коммунального ресурса является **место соединения коллективного прибора учета с соответствующей инженерной сетью**, входящей в объект.

Положение данного пункта, применяется если иное не установлено законодательством РФ, либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжению

*АКТ разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования МКД дома между СОБСТВЕННИКОМ и ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ»*

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности жилого (нежилого) помещения является точка отвода инженерных сетей к жилому (нежилому) помещению от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

**Границей эксплуатационной ответственности по электроснабжению**

Являются точки присоединения жил отходящего эл. кабеля к эл. щиту жилого (нежилого) помещения к клеммам электрооборудования этажного эл. щита.

Отходящий эл. кабель к эл. щиту жилого (нежилого) помещения, электрооборудование эл. щита, провода, кабели и электрооборудование внутри жилого (нежилого) помещения обслуживает Собственник.

Стояковый (межэтажный) эл. кабель, этажный электрощит и точку присоединения жил вводного эл. кабеля к клеммам электрооборудования эл. щита обслуживает Управляющая компания.

 ТСЖ«НА КОМЕНДАНТСКОМ» Собственник

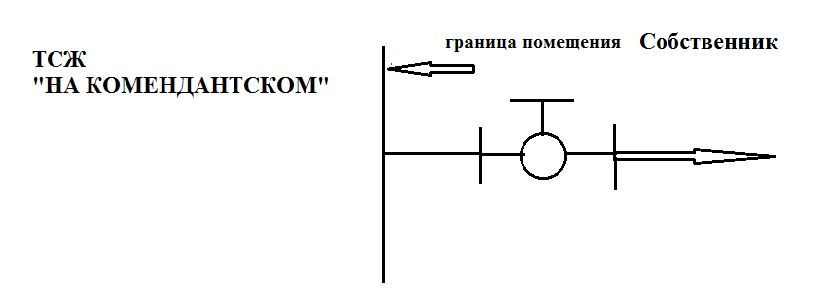


Примечание: Акт разграничения ЭО и БП по нежилым помещениям выдается по письменному запросу.

**Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению*.***

Является точка первого резьбового соединения от стояков подающего и обратного трубопроводов системы водоснабжения в жилом (нежилом) помещении.

Трубопровод до первого резьбового соединения обслуживает ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ». Точку присоединения, первый расположенный от трубопровода кран и всю водопроводную разводку далее, обслуживает Собственник.

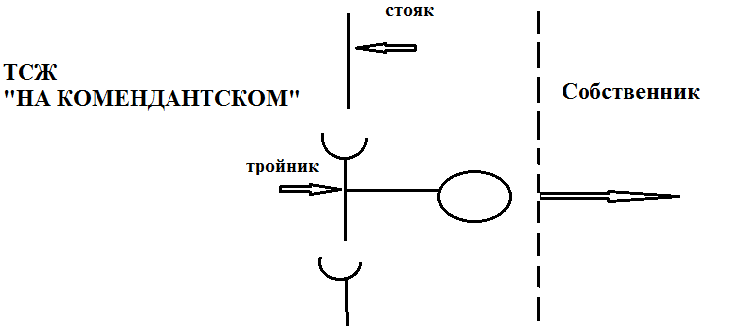


На балансе у Собственника находится первый расположенный от стояка кран и вся водопроводная разводка в жилого (нежилого) помещения.

**Граница раздела обслуживания водоотведению**

является точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения жилого (нежилого) помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ»Точку присоединения и всю дальнейшую канализационную разводку обслуживает Собственник.

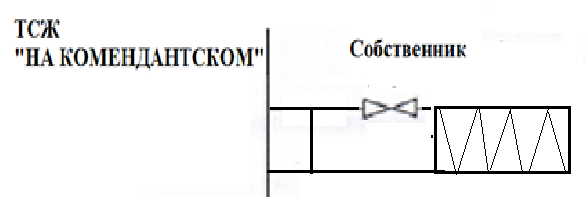


**Границей ответственности по теплоснабжению**

- для горизонтальной (коллекторной) системы отопления является точка первого резьбового соединения от подающего и обратного коллекторов теплоснабжения в этажном коллекторном шкафу.

Коллектор и запорно-регулирующую арматуру, расположенную в коллекторном шкафу на этажной площадке, обслуживает ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ».

Точку присоединения (первое резьбовое соединение), запорную арматуру, прибор учета тепловой энергии, подающий и обратный трубопроводы системы отопления от первого резьбового соединения этажного коллектора в сторону жилого (нежилого) помещения, узлы присоединения радиаторов и сами радиаторы отопления обслуживает Собственник.



**Граница раздела обслуживания по телевещанию**

На балансе у Собственника находится отходящий Т-кабель к жилому (нежилому) помещению и вся внутренняя телевизионная разводка.

**Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ)**

Является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной (проводной) линии к блоку ПЗУ. Блок ПЗУ, (установленный внутри жилого (нежилого) помещения), кабельную (или проводную) линию внутри жилого (нежилого) помещения к блоку ПЗУ обслуживает Собственник. Магистральный кабель (ДС - домофонная сеть), кабельную (или проводную) линию до точки пересечения со стеной обслуживает ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ».

На балансе у Собственника находится блок ПЗУ, (установленный внутри жилого (нежилого) помещения), кабельная (или проводную) линия внутри жилого (нежилого) помещения к блоку ПЗУ.

**Границей ответственности по системе автоматической противопожарной защите (АППЗ)**

Является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной (проводной) линии к п/пожарным датчикам, находящихся в жилом (нежилом) помещении. Кабельная (проводная) линия от ввода в жилое (нежилое) помещение к п/пожарным датчикам и сами датчики, находящиеся в жилом (нежилом) помещении, обслуживаются Собственником. Остальные элементы системы автоматической противопожарной защите (АППЗ) обслуживает ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ»

Приложение №3

к договору №\_\_\_\_\_\_

**I.Состав работ по содержанию общего имущества МКД**

Работы. необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегороДок, внутренней отДелки, полов) многоквартирных домов.

***1.Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:***

-проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;  проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

***2.Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:***

-проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

-проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

-контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

***3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД:***

-выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

-выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

В случае выявления повреждений и нарушений составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

***4.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД:***

-выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

-выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

-выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

-проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

***5.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД:***

-контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

***6.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД:***

 - проверка кровли на отсутствие протечек;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

-выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

-проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

 - контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

***7.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД:***

-выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

-выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

***8.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД:***

-выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

-выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

-контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

-контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

***9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД:***

-выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

-проверка звукоизоляции и огнезащиты;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

***10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД:***

-проверка состояния внутренней отделки.

При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

***11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД:***

-проверка состояния основания, поверхностного слоя.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

***12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:***

-проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД.**

***1.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД:***

-техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и

дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

***2.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в МКД:***

-проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и

-незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;  работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

***3.Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД:***

-проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

***4.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД:***

-испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления,

промывка и регулировка систем отопления;

- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

- удаление воздуха из системы отопления;

-промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

***5.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД:***

-проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

-проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

***6.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД:***

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

**III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме**

***1.Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД:***

-сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

-мытье окон; 

- проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

***2.Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория).***

- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

- очистка придомовой территории от наледи и льда;

- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

-уборка и выкашивание газонов;

***3.Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:***

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; - организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

***4.Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:***

- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

***5.Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.***

Приложение №4

к договору №\_\_\_\_\_\_

**Правила пользования Помещением и общим имуществом МКД**

1. ***Общие положения.***
   1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать настоящие Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

1.2.Настоящие Правила регламентируют содержание здания, квартир, лестничных клеток, подъездов, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений, прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1. ***Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями МКД***.
   1. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители должны соблюдать тишину в ночное время с 22 часов вечера до 8 часов утра в будние дни, с 22 часов вечера до 12 часов утра в выходные дни.

2.3.3апрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.4.Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.5. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы.

2.6.Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться только в специально отведенных для этого местах. Подобная деятельность не должна осуществляться в ночное время с 22 часов вечера до 8 часов утра в будние дни, с 22 часов вечера до 12 часов утра в выходные дни. 

2.7.Собственник, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

2.8.3апрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. В случае повреждения стены дома, крыши, Собственник (наниматель, арендатор) несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.9.3апрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

2.10. Жилые помещения используются в соответствии с действующем законодательством только для проживания граждан. Собственники (наниматели, арендаторы) не вправе изменить назначение принадлежащих им жилых или нежилых помещений, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

З. ***Правила пользования общим имуществом МКД.***

3.1..Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Запрещается замусоривать территорию вокруг контейнеров. При применении специальных раздельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) необходимо расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

* 1. Собственники (наниматели, арендаторы) не должны замусоривать места общего пользования. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ.
  2. При проведении капитального, и текущего ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер для вывоза мусора за счет Собственника, проводящего ремонт, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений МКД
  3. ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником (нанимателем, арендатором) помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.
  4. Запрещается:

- Использовать общее имущество МКД для производственной, коммерческой или религиозной деятельности, не предусмотренной решением Общего собрания Собственников и Уставом ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ».

-.Производить в помещениях или элементах общего имущества МКД работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменения его конструкции, а также перестраивать, достраивать или демонтировать какие-либо части элементов общего имущества многоквартирного дома без получения согласования в уполномоченных органах в соответствии с законодательством РФ.

- Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего имущества многоквартирного дома.

- Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

- Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме специально отведенных для этого мест по согласованию с Администрацией ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ».

1. ***Правила пользования придомовой территорией***.

4.1.3апрещаются парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.2.В случае нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить стоимость ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.3.При парковке транспортных средств у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд. Парковка транспортных средств, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» не несет ответственности перед владельцами транспортных средств за их повреждение или утрату.

4.4 Запрещается выгуливать домашних животных на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п. Выгул домашних животных должен производиться в специально отведенных для этого местах.

4.5.На придомовой территории МКД не разрешаются стоянка и складирование ветхих и неисправных транспортных средств.

4.6.3апрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ».

4.7. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

1. ***Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.***

О повреждениях водопровода, канализационной системы, систем подачи электричества в квартирах, нежилых помещениях или в местах общего пользования, необходимо немедленно сообщить по телефонам в диспетчерскую ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ».

* 1. При утечке воды внутри помещения необходимо:

- Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

-.Если отсутствует возможность остановить утечку воды, сообщить об этом диспетчерскую службу.

- Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.

-.Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

- Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы.

* 1. При затоплении помещения извне необходимо:

-.Установить источник затопления.

-Уведомить о факте затопления ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ».

* 1. При неисправности электросети необходимо:

-.Установить (по возможности) причину неисправности и вызвать соответствующую аварийную службу.

4.4.Необходимо содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

4.5.Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо злоупотребления со стороны Собственника (нанимателя, арендатора), он обязан оплатить ремонт оборудования.

1. ***Доступ в жилые и нежилые помещения.***
   1. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны обеспечить доступ в свои помещения сотрудников ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ», подрядчиков и аварийных служб для осуществления ими своих обязанностей по ликвидации неисправностей оборудования и последствий чрезвычайных ситуаций.
2. ***Правила противопожарной безопасности и поведение в чрезвычайных ситуациях.***
   1. Собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений, а также посетители должны соблюдать правила противопожарной безопасности.
   2. При задымлении или возникновении пожара необходимо покинуть помещение.

6.3.При обнаружении подозрительных предметов, бесхозных вещей Собственники (наниматели, Арендаторы) обязаны немедленно сообщить об этом в ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ», а также в полицию либо по единому телефону экстренных служб 112.

Приложение №5

к договору №\_\_\_\_\_\_

на управление, техническое обслуживание,

содержание и ремонт общего имущества МКД

**Порядок учета объема (количества) потребленных коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета (далее — Порядок)**

1. Для контроля индивидуального потребления энергоресурсов (электроэнергии, холодной и горячей воды,) в Помещении используются индивидуальные приборы учета (далее — счетчики, приборы учета).

2. Учет энергоресурсов будет производиться по счетчикам с момента подписания акта-приема передачи, а также пломбировки счетчиков и фиксации их начальных показаний представителем ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» и Собственника. В ином случае стоимость энергоресурсов будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из нормативов потребления и тарифов, установленных законодательством.

3. Сведения о наличии и типе счетчиков, дата и место их установки (введения в эксплуатацию), дата опломбирования счетчиков, а также установленный срок проведения очередной поверки предоставляются Собственником и указываются в акте опломбировки.

4. Порядок учета объема (количества) потребленных энергоресурсов:

Показания передаются в диспетчерскую ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ»

- диспетчерскую службу,

- на электронную почту: na-komendantskom@mail.ru,

- на сайт tsj-na-komendantskom.kvado.ru

- иным способом, предусмотренным действующим законодательством.

Срок сдачи показаний с 20 по 30 число текущего месяца.

! Один раз в полгода проводится проверка достоверности предоставления Собственником сведений о показаниях счетчиков путем сверки их с показаниями соответствующего счетчика на момент проверки в следующем порядке:

П.1. ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» направляет Собственнику, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате (датах) и времени допуска представителей для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске представителей Управляющей организации к приборам учета;

П.2. Собственника обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» об удобных дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск представителей ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» в Помещение для проведения проверки. Если Собственник не может обеспечить допуск представителей ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» в Помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить об иной возможной дате (датах) и времени допуска для проведения проверки;

П.3. при невыполнении Собственником обязанности, указанной в П.2., ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» повторно направляет Собственнику письменное извещение, а Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить информацию, указанную в п.2;

П.4. ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ»в согласованные с Собственником в соответствии с П.2,3 настоящего пункта дату и время обязан провести проверку и составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается представителем ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта — представителями ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» в количестве 3-х человек;

П.5 если Собственник не ответил на повторное уведомление, либо не допустил представителей ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» в Помещение в согласованные Собственником дату и время, ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» составляет акт об отказе в допуске к прибору учета.

Акт об отказе в допуске к приборам учета, расположенным в Помещении, подписывается представителем ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ»и Собственником, а в случае  отказа Собственника от подписания акта — представителями ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ», 1 экземпляр акта передается Собственнику;

5.Объем канализируемых сточных вод определяется как сумма изменений в показаниях счетчиков горячей и холодной воды.

6.Ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) счетчиков осуществляется за счет средств Собственника.

7.Собственник несет ответственность за исправность и целостность счетчиков, а также пломб на них. Собственник обязан немедленно сообщать ТСЖ «НА КОМЕНДАНТСКОМ» обо всех неисправностях и нарушениях в работе счетчиков, о срыве или нарушении целостности пломб на них, а также зафиксировать выявленные нарушения двусторонним Актом.