**Договор № ( № кв.)**

**управления и технического обслуживания многоквартирного дома**

 **и предоставления коммунальных и иных услуг**

Санкт-Петербург 10 января 2016 года

 (дата на момент подписания)

 **Товарищество собственников жилья «Товарищество собственников жилья Невский-22-24»**, именуемое в дальнейшем **Исполнитель,** в лице председателя правления Бедоевой Риммы Михайловны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **(Собственник жилья),** являющаяся собственником жилого помещения №\_\_ , расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24, литера А, площадью \_\_\_\_ кв.м, лицевой счёт №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **Собственник,** с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Основные понятия

* 1. Договор – настоящий документ, содержащий правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении прав и обязанностей, связанных с управлением многоквартирным домом, долевым участием в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, предоставлением коммунальных и иных услуг, подписанный Исполнителем и Собственником, а также все приложения и изменения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.
	2. Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24.
	3. Общее имущество многоквартирного дома – имущество и помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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.
	4. Помещение – жилое помещение, находящееся в собственности, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24, квартира № \_\_\_.
	5. Счет-квитанция – платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Собственнику по настоящему договору.

2. Цель Договора

2.1. Целью заключения Договора являются:

- организация управления Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности;

- основание начисления платежей за предоставляемые коммунальные и иные услуги за пользование Помещением.

3. Предмет Договора

3.1. Исполнитель обязуется:

 3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом;

 3.1.2. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома;

 3.1.3. Предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

 3.2. Собственник обязуется:

 3.2.1. В полном объеме и в установленные Договором сроки оплачивать выполненные работы и оказанные услуги.

 4. Техническое состояние Многоквартирного дома, выполняемые

 работы и предоставляемые услуги

 4.1. Сведения о техническом состоянии общего имущества Многоквартирного дома содержатся в Акте приемки Многоквартирного дома Исполнителем.

 4.2. Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по настоящему Договору.

 4.2.1. Содержание общего имущества Многоквартирного дома.

 4.2.2. Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

 4.2.3. Содержание придомовой территории.

 4.2.4. Очистка мусоропроводов.

 4.2.5. Уборка лестничных клеток.

 4.2.6. Содержание и ремонт лифтов.

 4.2.7. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов.

 4.2.8. Обслуживание телевизионной антенны.

 Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует действующему законодательству Санкт-Петербурга и может быть изменен с принятием новых нормативных актов.

4.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику по Договору:

 4.3.1.Холодное и горячее водоснабжение.

 4.3.2.Водоотведение.

 4.3.3. Электроснабжение.

 4.3.4. Газоснабжение.

 4.3.5. Отопление.

4.4. Условия предоставления Собственнику коммунальных услуг соответствуют правилам, установленным нормативно-правовыми актами РФ и Правительством Санкт-Петербурга, качество коммунальных услуг. Режим их представления и нормативные объемы потребления соответствуют обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм.

4.5. Точкой разграничения общей долевой собственности от пользования другого Помещения является точка отвода инженерных сетей к Помещению от общих домовых систем.

4.6. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

 4.6.1. По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к Помещению фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Токовую разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и всё электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.

 4.6.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование – Собственник.

 4.6.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование – Собственник.

 4.6.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения Помещения к системе теплоснабжения Многоквартирного дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы, до точки присоединения обслуживает Исполнитель, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления – Собственник.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Обязанности Исполнителя:

 5.1.1. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором, с момента вступления в законную силу данного Договора.

 5.1.2. Заключить либо внести необходимые изменения в договоры с поставщиками коммунальных услуг и специализированными организациями.

 5.1.3. Обеспечивать Собственнику предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормативными актами Санкт-Петербурга и РФ на условиях и в порядке предусмотренных настоящим Договором.

 5.1.4. В установленные сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирного дома с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности (аварии), с указанием в нем причин возникновения неисправности, стоимости материалов и работ для привлечения виновных лиц к материальной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

 5.1.5. Обеспечивать содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда. При необходимости и наличии материальных возможностей Исполнитель обязуется подать заявку на включение Многоквартирного дома в первоочередном порядке в план проведения капитального ремонта жилого фонда Санкт-Петербурга.

 5.1.6. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома.

 5.1.7. Обеспечивать надлежащее санитарное состояние общего имущества Многоквартирного дома.

 5.1.8. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящего в нём, к сезонной эксплуатации.

 5.1.9. Уведомлять Собственника путем вывешивания объявления на досках объявлений и в подъездах о планах ремонта мест общего пользования дома, о планируемом отключении, испытании или ином вне расчетном режиме работы инженерных систем дома.

 5.1.10. Ежемесячно и не позднее пятого числа, следующего за истекшим месяцем, производить расчет оплаты долевого участия Собственника в содержании и ремонте мест общего пользования Многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг, предоставленных Собственнику, и направлять Собственнику платежный документ – Счет-квитанцию, с информированием, при необходимости, об изменении установленных размеров оплаты и тарифов, предусмотренных нормативными актами Санкт-Петербурга.

5.2. Обязанности Собственника:

 5.2.1. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицам правил пользования соответствующими помещениями, содержание жилищного фонда и придомовых территорий, в том числе:

 5.2.2. Использовать Помещение строго в соответствии с его назначением;

 5.2.3. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в Помещении, общем имуществе Многоквартирного дома немедленно принять все возможные меры к их устранению и, необходимых случаях, сообщить о них Исполнителю и в соответствующую аварийную службу;

 5.2.4. Содержать в чистоте и порядке общее имущество Многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения, балконы и лоджии;

 5.2.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, бьющийся или тяжелый мусор в мусоропровод;

 5.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

 5.2.7. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующие сертификаты, не отвечающие требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам;

 5.2.8. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

 5.2.9. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающие технические возможности внутридомовой сети;

 5.2.10. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межэтажного пространства, лоджий, переустановку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего согласования с Исполнителем и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов. Все работы по исполнению вышеуказанных проектов должны выполняться имеющими соответствующие лицензии организациями;

 5.2.11. Обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций, иного общего имущества Многоквартирного дома и нести дополнительные материальные затраты в случае возникновения необходимости, определяемой Исполнителем, замены или ремонта утраченного или поврежденного не по вине Исполнителя, санитарно-технического, инженерного или иного общего имущества Многоквартирного дома;

 5.2.12. Обеспечить восстановление за свой счет повреждения Помещения, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо проживающих в Помещении лиц;

 5.2.13. Обеспечить в ночное время соблюдение тишины и недопущение причинений беспокойства лицам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;

 5.2.14. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории Многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с Собственником оплата за вывоз вышеуказанного строительного и крупногабаритного мусора включается Исполнителем в счет-квитанцию.

 5.2.15. Обеспечивать соблюдение, проживающими в Помещении лицами, действующего законодательства по регистрационному учету.

 5.2.16. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра технического и санитарно-технического состояния Помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного Помещения, приборов учета и контроля, находящихся в нем, выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

 5.2.17. Не устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без письменного разрешения Исполнителя и согласования с тем Собственником, чьи интересы затрагиваются.

 5.2.18. Не подключать и не использовать дополнительные сети приборов и отопления, регулирующую и запорную аппаратуру – без письменного согласия Исполнителя.

 5.2.19. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

5.3. Права Исполнителя:

 5.3.1. В случае возникновения опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу лиц, проживающих в Многоквартирном доме, представители Исполнителя вправе для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ проникнуть в Помещение Собственника без его разрешения, в присутствии сотрудника внутренних дел и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

5.4. Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством, обязательными для сторон действующими правилами, регулирующими отношения в сфере оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, технической эксплуатации жилищного фонда, предоставлению коммунальных и иных услуг, установленными законом или иными правовыми актами.

6. Расчеты по Договору

* 1. Плата по настоящему Договору вносится Собственником Исполнителю по Счету-квитанции.
	2. В состав платы по настоящему Договору, вносимой Собственником по Счету-квитанции Исполнителю, включаются:

а) платежи за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, иные жилищные услуги;

б) платежи за коммунальные услуги, предоставляемые Собственнику;

в) платежи за иные услуги, предоставляемые Собственнику в соответствии с настоящим Договором.

 6.3. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади Помещения, иных количественных и качественных характеристик Помещения и Многоквартирного дома, численности лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета), при отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

* 1. Сумма, указанная в Счете-квитанции, вносится Собственником единовременно и помимо платы, указанной в п. 6.2 настоящего Договора, может включать в себя установленные в соответствии с Договором пени за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы.
	2. Размер платы, льготы по оплате, предоставленные Собственнику в установленном действующим законодательством порядке, сумма пени, определенная в соответствии с Договором, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в Счете-квитанции, предъявляемой Собственнику Исполнителем ежемесячно.
	3. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.
	4. Перерасчет платы осуществляется Исполнителем в случае несоответствия размера платы, указанного в Счете-квитанции, предъявленном Собственнику, размеру платы, определяемому в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.
	5. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях.

7. Контроль выполнения обязательств по Договору

 7.1. Исполнитель для осуществления контроля выполнения им своих обязательств за свой счет по Договору обязан проводить ежегодную аудиторскую проверку.

7.2. Контроль правильности пользования Собственником общим имуществом Многоквартирного дома, энергетическими и иными ресурсами осуществляется Исполнителем в соответствии с Договором или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию.

8. Дополнительные условия

8.1. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту Помещения, инженерно-технического и иного оборудования, бремя содержания которого в соответствии с установленными настоящим Договором границами эксплуатационной ответственности несет Собственник Помещения, производятся Собственником самостоятельно и за свой счет.

8.2. Собственник вправе по оформленной в установленном порядке заявке привлечь Исполнителя для выполнения работ, указанных в п. 8.1. настоящего Договора, по обслуживанию и ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри Помещения и обслуживающего только данное Помещение.

 Плата за выполненные по заявке Собственника работы устанавливается приказом Исполнителя или на основании отдельного Договора между Собственником и Исполнителем.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или лиц, проживающих в Помещении, обеспечивает Исполнитель за счёт средств Собственника.

9.3. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника, или проживающих в его Помещении лиц, возмещается Собственником Исполнителю. Возмещение расходов Исполнителю не освобождает Собственника от обязательств, принятых им по настоящему Договору.

9.4. За несвоевременное внесение платы, указанной в п. 6.2 настоящего Договора, Собственник уплачивает Исполнителю пени в размере, установленном частью 14 и частью 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ ( в ред. Федерального Закона № 307 от 3 ноября 2015 года).

9.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае стороны совместно принимают решение об исполнении настоящего Договора и проведении взаиморасчетов.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Договора Сторонами.

10.2. Срок действия Договора – до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10.3. Договор подлежит прекращению в случае изменения статуса Помещения.

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

10.5. По вопросам, неурегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

10.6. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.

10.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путём переговоров между Сторонами.

10.8. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение в суд.

10.9. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они составлены в письменной форме и подписаны.

10.10. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **ИСПОЛНИТЕЛЬ:****Товарищество собственников жилья****«Товарищество собственников жилья – Невский – 22-24»**191186, Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24, литера А, квартира 187, офис квартира 55ИНН 7841331758, КПП 784101001 ОГРН 1067847484176, ОКПО 79807504Расч/счёт № 40703810506010000048к/с 30101810540300000795 в Филиале Петровский ПАО Банка «ФК Открытие», БИК 044030795Тел./факс 571-51-07e-mail: tszh.nevsky22-24@mail.ruПредседатель правления\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.М. Бедоева | **СОБСТВЕННИК:**Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: город , улица , дом , квартира  года рождения Место рождения: Паспорт гражданина РФвыдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Моб.тел. +7e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |