

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

Г-н (жа) \_\_\_\_\_, являющийся владельцем квартиры (нежилого помещения) № \_\_\_\_\_, в доме № 10 к.№\_\_ по улице: ал. Поликарпова в Санкт-Петербурге, именуемый (ая) в дальнейшем «Домовладелец», с одной стороны и

Товарищество собственников жилья «Серебрянка» в лице председателя правления Коробки В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ЖСК», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего Договора является деятельность по управлению жилым домом по адресу: Санкт-Петербург, ал. Поликарпова дом 10 к. №\_\_ (далее – Дом), в котором находится принадлежащая Домовладельцу квартира (нежилое помещение) № \_\_\_\_\_ (далее по тексту - «Помещение») общей площадью \_\_\_\_\_ м. кв., согласно справке проектно-инвентаризационного бюро (ПИБ). Указанный адрес является местом исполнения Договора. При этом ЖСК осуществляет управление Домом, обеспечивая оказание Домовладельцу 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 Домовладелец оплачивает указанную деятельность и выполняет иные обязательства, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

К общему имуществу Дома относятся, имущество, принадлежащее домовладельцам 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, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы), 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, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.2. Посредством заключения настоящего Договора Домовладелец:

- реализует свое право на постоянное пользование системами Дома для получения коммунального и иного обеспечения принадлежащего Домовладельцу Помещения;
- несет бремя расходов по коммунальному обеспечению Помещения, по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества Дома в соответствии со своей долей в праве общей собственности на общее имущество;
- в соответствии с жилищным законодательством осуществил выбор способа управления - ЖСК.

**2 ПРАВА СТОРОН**

**2.1. Домовладелец имеет право:**

- 2.1.1. На получение услуг установленного качества, оказываемых ЖСК или организациями (далее – Организации), привлеченными ЖСК для управления, коммунального обеспечения и технического обслуживания Дома.
- 2.1.2. На устранения недостатков предоставляемых Организацией услуг в сроки, определяемые законодательством РФ и Санкт-Петербурга.
- 2.1.3. На уменьшение платы при снижении качества услуг или нарушении сроков устранения недостатков в предоставлении услуг. Перечень условий, методика расчета уменьшения платы устанавливаются Правительством РФ.
- 2.1.4. На получение от уполномоченной Организации платежного документа, справок со сведениями о регистрации и характеристиках Помещения (формы №7 и №9).
- 2.1.5. На получение из соответствующих бюджетов субсидий, предоставляемых уполномоченными государственными органами, при условии отсутствия задолженности Домовладельца по оплате.
- 2.1.6. На получение сведений о деятельности, связанной с управлением Домом, в том числе информации, связанной с исполнением ЖСК своих обязательств по настоящему Договору.
- 2.1.7. На проведение за счет ЖСК или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг ЖСК или Организацией. Факт повреждений фиксируется двухсторонним актом.
- 2.1.8. На своевременное информирование об изменении качества услуг.

**2.2. ЖСК имеет право:**

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

- 2.2.2. Самостоятельно, либо силами привлеченных Организаций, осуществлять контроль состояния инженерного оборудования в Помещении Домовладельца путем проведения плановых осмотров, предупредив последнего не менее чем за одни сутки до осмотра. Проводить внеплановые осмотры и работы в Помещении Домовладельца для локализации аварии или устранения ее последствий.
- 2.2.3. Применять меры, предусмотренные Договором, в случае нарушения Домовладельцем сроков внесения платежей и других обязательств по данному Договору. В случае уменьшения размеров платы домовладельцев решением, принятым общим собранием домовладельцев, ЖСК вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.
- 2.2.4. В качестве способа обеспечения выполнения обязательств приостанавливать предоставление Организациями услуг (в том числе выдачу справок) в случае неоплаты и (или) оплаты в неполном объеме более трех месяцев (последовательно или суммарно) или нарушения требований пункта 3.2.6 договора.
- 2.2.5. Давать Домовладельцу предварительное согласование на производство переустройства и перепланировки Помещения и элементов благоустройства Дома при наличии технических возможностей, должным образом оформленного проекта и заключении Домовладельцем договора на производство технического надзора. Контролировать производство и качество работ по перепланировке, качество используемых при этом материалов, наличие соответствующих сертификатов и лицензий. Согласование переустройства или перепланировки в уполномоченных государственных органах Домовладелец осуществляет самостоятельно и за свой счет.
- 2.2.6. Производить перерыв в предоставлении Организациями услуг:
- для проведения ремонтных и профилактических работ;
  - в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от ЖСК или уполномоченных Организаций.
- 2.2.7. Вводить новые виды услуг и затраты по ним после согласования с домовладельцами Дома.
- 2.2.8. Организовать доступ (проникновение) в Помещение Домовладельца при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и имущества Дома (поломка оборудования, пожар, и т. п.) в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в Доме.
- 2.2.9. Заключать договоры на размещение на Доме рекламы.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. ЖСК обязан обеспечить:**

- 3.1.1. Проведение осмотров общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования Дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.
- 3.1.2. Проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования дома, общих инженерных систем и оборудования Дома.
- 3.1.3. Надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования дома, а также придомовой территории.
- 3.1.4. Подготовку Дома, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний сезоны.
- 3.1.5. Заключение договоров на коммунальное обеспечение дома с организациями-поставщиками в том числе: «Ленэнерго», ГУП «ТЭК СПб», Водоканал и т. п., а также на техническое обслуживание инженерных систем дома (лифт, АППЗ, ТВ антенна, диспетчерская связь, и т. п.), вывоз бытового мусора.
- 3.1.6. Проведение дополнительного текущего ремонта общего имущества Дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций) согласно действующего Положения о проведении ППР жилых зданий за счет средств целевых сборов. Необходимые для этого платежи вводятся в «счет» отдельной суммой. По требованию Домовладельца ЖСК обеспечивает предоставление обоснования платежа.
- 3.1.7. Расчет размеров ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат ЖСК или Организаций, согласно раздела № 4 настоящего договора. ЖСК обеспечивает предоставление документов для оплаты не позднее 16 числа оплачиваемого месяца. ЖСК обеспечивает Домовладельца бланками-квитанциями для возмещения Домовладельцем затрат ЖСК по потребленной Домовладельцем в Помещении электроэнергии и ведет учет осуществленной Домовладельцем оплаты по возмещению затрат на электроэнергию.
- 3.1.8. Организацию приема и оформления документов для регистрации по месту пребывания и месту жительства, организацию выдачи справок о регистрации и характеристике квартир (Ф-7, Ф-9). При этом непосредственную регистрацию по месту жительства осуществляют уполномоченные государственные органы.
- 3.1.9. Контроль за своевременным и полным внесением Домовладельцами обязательных платежей и сборов.
- 3.1.10. Ведение оперативного делопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора.
- 3.1.11. Проведение за свой счет или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг ЖСК или Организациями. Факт повреждений фиксируется двухсторонним актом.

- 3.1.12. Участие в составлении актов в случаях повреждения инженерного оборудования и отделки Помещения Домовладельца, возникшего не по вине ЖСК. В этом случае ремонт производится силами и (или) за счет виновного лица.
- 3.1.13. Осуществлять демонтаж рекламных конструкций, а также не соответствующих нормативным требованиям вывесок, размещенных на Доме без согласия ЖСК.
- 3.1.14. Своевременное информирование Домовладельца об изменении качества услуг.

### **3.2. Домовладелец обязан:**

- 3.2.1. Использовать Помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания Дома и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.
- 3.2.2. При обнаружении неисправностей в Помещении и в Доме в целом, немедленно принимать возможные меры по их устранению и в необходимых случаях сообщать о них ЖСК или уполномоченным им Организациям.
- 3.2.3. 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 специальные места, определенные ЖСК или уполномоченной Организацией.
- 3.2.4. Не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые и строительные отходы, не сливать жидкие пищевые и не сбрасывать любые строительные отходы в мусоропровод.
- 3.2.5. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не устанавливать самодельные предохранительные устройства («жучки»), не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы. Выполнять другие требования пожарной и электробезопасности.
- 3.2.6. Производить переустройство и перепланировку Помещения, террас, участков эксплуатируемой кровли (с целью повышения уровня их благоустройства), а также установку навесного оборудования на фасаде и иных элементах благоустройства Дома только с разрешения межведомственной комиссии при администрации Приморского района, согласования с застройщиком, Ген. Проектировщиком и ЖСК при наличии утвержденного в установленном порядке проекта и заключения договора на производство технического надзора. В течение трех дней с момента осуществления перепланировки или переустройства Домовладелец обязан предоставить ЖСК или уполномоченной Организации документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в техническую документацию Дома.
- 3.2.7. Допускать в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей ЖСК или уполномоченных им Организаций для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения возможных неисправностей. Допускать в Помещение представителей ЖСК для снятия показаний квартирного электросчетчика.
- 3.2.8. Оплачивать потребленные коммунальные ресурсы, а так же расходы на управление, содержание и техническое обслуживание Дома, пропорционально общей площади Помещения (кроме ГВС и ХВС), согласно расчету (Приложение № 2 к Договору). Перечень коммунальных и специализированных услуг указан в Приложении № 4 к Договору. Оплата ГВС, ХВС, канализации при наличии приборов учета производится согласно Приложению № 5.
- 3.2.9. Участвовать в расходах по текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома, расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций дома, а также охранительной инфраструктуры путем внесения целевых платежей. Перечень услуг, работ и иных функций по содержанию и ремонту общего имущества в Доме указан в Приложении № 4.
- 3.2.10. В случае неполучения документов для оплаты в срок, указанный в п.3.1.7., Домовладелец обязан явиться за их дубликатами в бухгалтерию ЖСК по адресу: Санкт-Петербург, Богатырский пр. д.2.
- 3.2.11. При передаче прав собственности на Помещение Домовладелец обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию Помещения и Дома, письменно предупредить ЖСК о смене собственника, предоставив о нем информацию, и содействовать заключению новым собственником договора с ЖСК или уполномоченной Организацией. Полностью выполнить обязанности по данному Договору до регистрации прав собственности нового собственника на Помещение.
- 3.2.12. Организовать самостоятельно за свой счет вывоз строительного мусора, образующегося в связи с вторичным и последующим ремонтом (перепланировкой, другими строительными работами) в Помещении.
- 3.2.13. 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 согласно Приложению № 1.
  - уборку снега и наледей, обслуживание и текущий ремонт участков эксплуатируемой кровли имеющейся в собственности Домовладельца. Уборку и ремонт ступеней, крылец, приямков при входах в Помещение (для нежилых помещений).
  - проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки нежилого помещения, пломбирование электросчетчика инспектором «Петроэлектросбыта» (распространяется на

владельцев квартир в случае, если доступ в квартиру для проведения этих мероприятий не был обеспечен по вине Домовладельца или электромонтажные работы проводились силами Домовладельца и вне состава основного проекта).

- 3.2.14. Возмещать затраты ЖСК по электроэнергии до заключения договора с ЗАО «Петроэнергосбыт» (или полномочной организацией) в порядке, указанном в Разделе 4 Договора, для чего самостоятельно ежемесячно снимать показания электросчетчика и заполнять бланк-квитанцию, указывая назначение платежа «возмещение затрат по электроэнергии».

#### **4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

- 4.1. Домовладелец участвует в расходах по техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению и содержанию жилого Дома наряду с другими домовладельцами пропорционально размеру общей площади Помещения.
- 4.2. Сумма платы по Договору состоит из платы, связанной с содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества Дома, организацией управления жилым Домом (в том числе с участием уполномоченных Организаций), страхованием общего имущества в Доме, платы за коммунальные услуги. Возмещение затрат ЖСК по потребляемой в Помещении электроэнергии в сумму платы по Договору не входит и оплачивается Домовладельцем на основании показаний электросчетчика. При отсутствии прибора учета, при неработающем приборе учета, при отсутствии или нарушении пломбы расчет производится согласно нормативных актов, регулирующих норматив потребления электроэнергии при отсутствии ее учета.
- 4.3. Сумма платы по настоящему Договору корректируется ЖСК или уполномоченной Организацией на:
- величину изменения тарифов организаций, поставляющих коммунальные ресурсы и оказывающих услуги по техническому обслуживанию для данного Дома (пункты \_\_\_\_\_ расчета в Приложении № 2 к Договору).
  - в соответствии с инфляцией, изменением МРОТ, а также иных экономических факторов соразмерно изменению стоимости фактических затрат ЖСК (уполномоченной Организации) (пункты \_\_\_\_\_ расчета в Приложении № 2 к Договору).
- 4.4. Сумма платы по Договору (в месяц) на момент заключения составляет \_\_\_\_\_ руб., и подлежит корректировке в порядке, предусмотренном в разделе 4 настоящего Договора.
- 4.5. ЖСК уведомляет Домовладельца в индивидуальном или коллективном порядке о корректировке суммы платы по Договору за месяц до её проведения. С документами, послужившими основанием для корректировки, Домовладелец имеет право ознакомиться в тот же период у Управляющего домохозяйством, либо в бухгалтерии уполномоченной Организации.
- 4.6. Домовладелец производит оплату по Договору ежемесячно. Срок внесения платежа – до 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым, в размере, указанном в платежном документе «счете». Банковские услуги по приему платежей оплачиваются Домовладельцем в соответствии с условиями Банка «прием платежей от физических лиц».
- 4.7. На основании показаний электросчетчика ежемесячно, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, возмещать ЖСК затраты по потребленной в Помещении электроэнергии. Возмещение затрат ЖСК по электроэнергии Домовладелец осуществляет до подписания между Домовладельцем и ЗАО «Петроэлектросбыт» (или полномочной организацией) договора на электроснабжение Помещения, исходя из тарифа для населения, установленного органами власти С-Пб на момент заключения настоящего Договора. В случае увеличения указанного тарифа Домовладелец осуществляет оплату с учетом соответствующего увеличения, при этом оформления дополнительного соглашения не требуется.
- 4.8. При наличии у Домовладельца льготы по оплате электроэнергии и регистрации по месту жительства, Домовладелец вправе осуществлять оплату с учетом имеющейся льготы, заблаговременно предоставив ЖСК документы, подтверждающие право на льготу.
- 4.9. Оплату по настоящему Договору и возмещение затрат ЖСК за потребленную в Помещении электроэнергию Домовладелец производит на расчетный счет ЖСК.

#### **5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

- 5.1. Обязанности, предусмотренные в пункте 3.1. настоящего Договора, ЖСК осуществляет либо самостоятельно, либо посредством заключения от своего имени, но за счет и в интересах Домовладельца договоров со специализированными обслуживающими организациями.
- 5.2. Договор на электроснабжение Помещения с ЗАО «Петроэлектросбыт» (или полномочной организацией), а также договор на телефонизацию Помещения, Домовладелец заключает самостоятельно.
- 5.3. Домовладелец несет ответственность за сохранность охранно-противопожарных устройств, расположенных внутри Помещения, счетчиков и пломб на них.
- 5.4. Заявки, жалобы и замечания, касающиеся исполнения настоящего Договора подаются в письменной форме Управляющему домохозяйством и регистрируются в «Журнале заявок и замечаний».
- 5.5. Для надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния дома (во избежание попадания в мусоропровод строительного мусора) ЖСК обязуется заварить мусоросборные емкости до окончания проведения домовладельцами отделочных работ в своих квартирах (помещениях).

Мусоропровод в подъезде Дома подлежит открытию после окончания проведения домовладельцами подъезда отделочных работ во всех квартирах (помещениях) подъезда и волеизъявления на то не менее 50% домовладельцев подъезда.

- 5.6. Для предотвращения аварийных ситуаций в период отсутствия Домовладельца в течение длительного периода времени Домовладельцу необходимо сообщить ЖСК контактный телефон лица (родственника, знакомого), имеющего возможность обеспечить доступ в Помещение Домовладельца.
- 5.7. При неготовности электроустановки Домовладельца, согласно пункту 3.2.13 Договора, ко времени проведения сертификации по Дому; в случае самовольного нарушения проектного состояния электроустановки Помещения; а также в случае нарушения Домовладельцем обязательств, предусмотренных п.4.7. настоящего Договора, Помещение может быть отключено от электроснабжения.
- 5.8. В случае передачи ЖСК всех или части функций по управлению уполномоченной Организации ЖСК вправе передать Организации инженерные сети и коммуникации Дома, а также техническую документацию на Дом.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

- 6.1. ЖСК несет ответственность за самостоятельно предоставляемые услуги по Договору в соответствии с действующим законодательством, не отвечая за действия третьих лиц.
- 6.2. ЖСК несет ответственность за вред, причиненный по его вине жизни, здоровью или имуществу Домовладельца в размере и порядке, определяемом действующим законодательством РФ.
- 6.3. ЖСК не несет ответственности за услуги, предоставляемые специализированными организациями и организациями-поставщиками энергоресурсов (п.3.1.5. Договора). В случае недопоставки услуг сторонними организациями и оформления с ними документации по соответствующему перерасчету ЖСК обеспечивает перерасчет ежемесячных платежей для Домовладельца за соответствующий период.
- 6.4. ЖСК не несет ответственности за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Домовладельца и (или) иных Домовладельцев при ненадлежащем исполнении ими обязанностей указанных в пунктах 3.2.1. и 3.2.6. настоящего Договора.
- 6.5. В случае ненадлежащего исполнения обязанностей, изложенных в пунктах 3.2.1; 3.2.6 данного Договора, Домовладелец по представлению ЖСК может привлекаться к ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.6. В случае нанесения Домовладельцем или лицами, занимающими Помещение, вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу иных Домовладельцев Дома Домовладелец возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а так же несет ответственность перед другими Домовладельцами по причиненным убыткам.
- 6.7. В случае просрочки платежей более чем на три месяца ЖСК вправе принять меры, направленные на прекращение (отключение) коммунального обеспечения Помещения Домовладельца. В случае задолженности Домовладельца по оплате электроэнергии в течение трех месяцев или более 500 кВт\*ч., а также в случае уклонения Домовладельца от допуска представителей ЖСК для снятия показаний квартирного электросчетчика, ЖСК обеспечивает отключение Квартиры от электроснабжения.
- 6.8. Домовладелец несет ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящимися в его Помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и придомовой территории, в том числе указанных в пунктах 3.2.1-3.2.7; и 3.2.12, 3.2.13 настоящего Договора.
- 6.9. Ответственность за возможный ущерб, нанесенный Домовладельцу в результате проникновения в его Помещения в случае, оговоренном в пункте 2.2.8, несет виновник возникновения Аварийной ситуации.
- 6.10. При нарушении Домовладельцем сроков внесения платежей, установленных в пунктах 4.6. и 9.1. настоящего Договора, Домовладелец оплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки. При нарушении Домовладельцем сроков внесения платежей, установленных в пункте 4.7. настоящего Договора, Домовладелец оплачивает пени в размере одного процента от суммы задолженности за каждый день просрочки. При внесении Домовладельцем в установленный срок части платы, пени начисляются ЖСК на невнесенную вовремя сумму.
- 6.11. Задолженность по платежам взыскивается ЖСК с Домовладельца в соответствии с действующим законодательством в бесспорном порядке. Сумма платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства, полностью погашает, прежде всего, издержки ЖСК по получению исполнения, затем – пени, а в оставшейся части – основную сумму долга.
- 6.12. Изменение формы управления допускается только после погашения всеми домовладельцами задолженности перед ЖСК или уполномоченной Организацией.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

- 7.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до момента прекращения права собственности Домовладельца на Помещение.
- 7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению сторон.

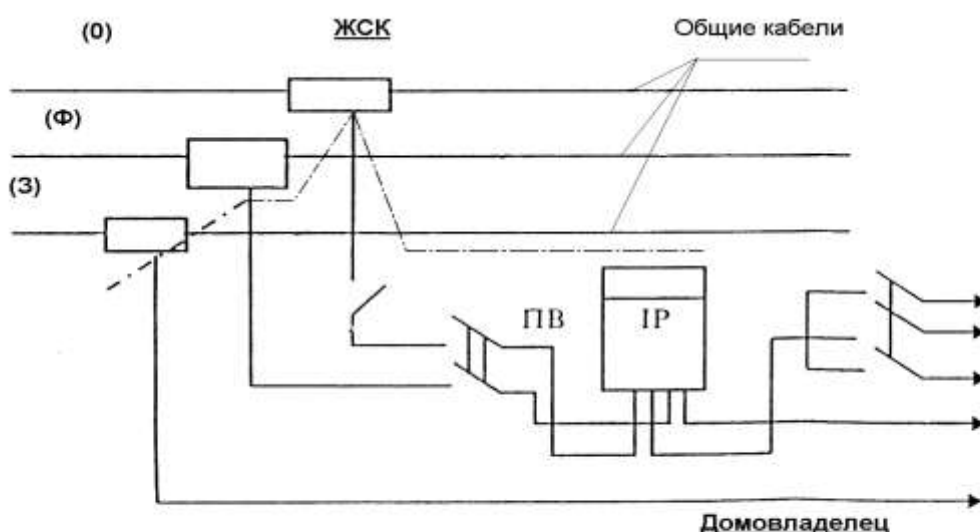


Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования домохозяйства между Домовладельцем и ЖСК.

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

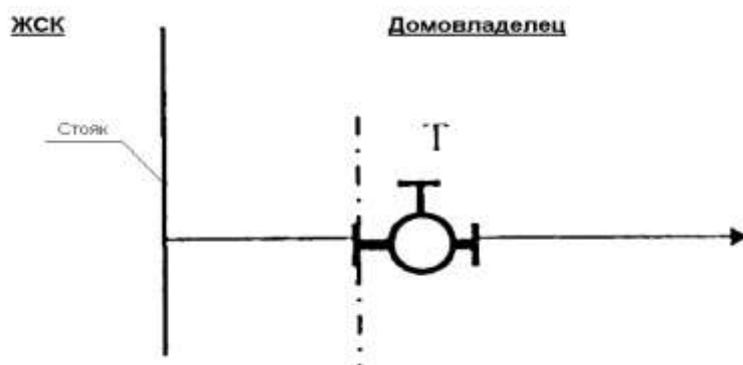
- 1. по системе энергообеспечения:** точки крепления отходящих к помещению Домовладельца фазового (Ф), нулевого (0) и заземляющего (З) проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает ЖСК. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживает Домовладелец.

**СХЕМА**



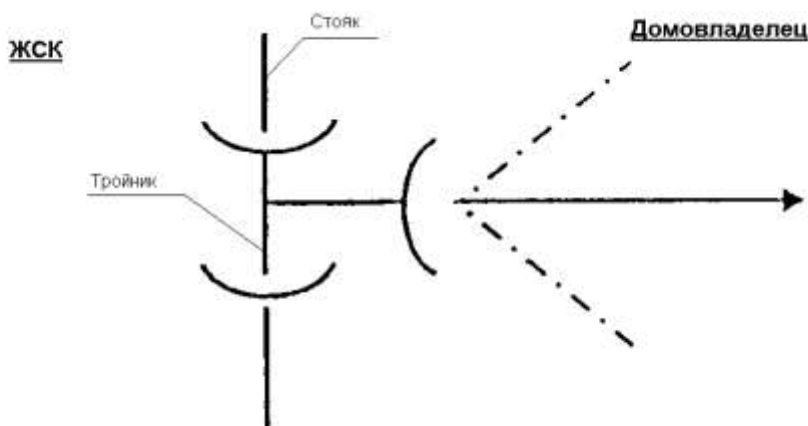
- 2. по системе холодного и горячего водоснабжения:** точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает ЖСК, систему после точки разделения – Домовладелец.

**СХЕМА**



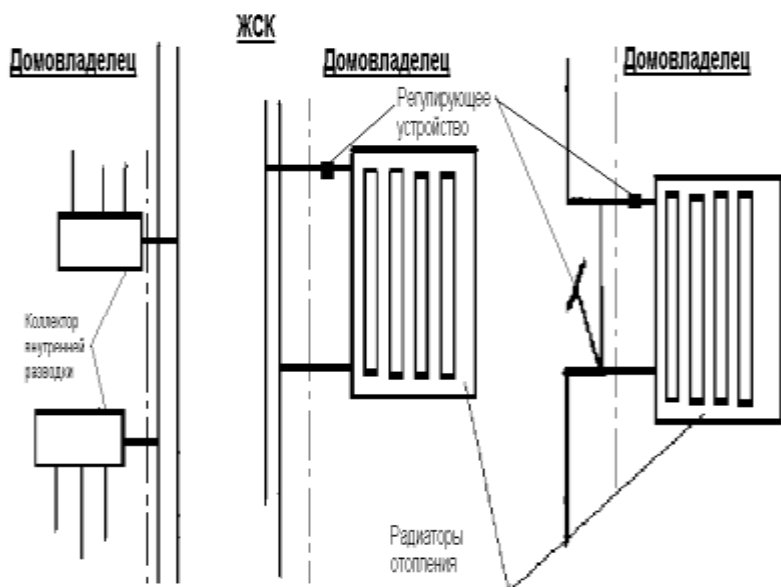
3. **по системе водоотведения:** точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного стояка и сам стояк обслуживает ЖСК, оставшуюся часть Домовладелец.

СХЕМА



4. **по системе теплоснабжения:** первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления дома. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает ЖСК, оставшуюся часть – Домовладелец.

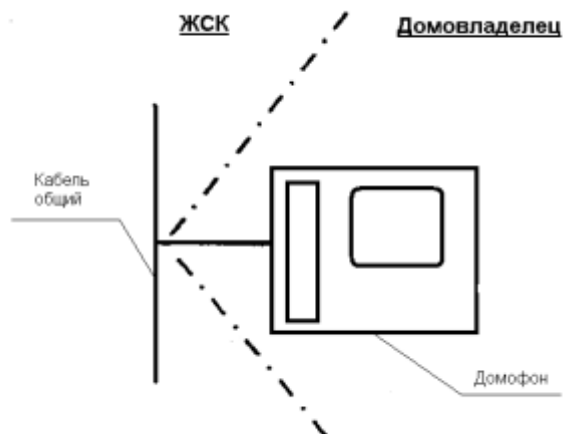
СХЕМА





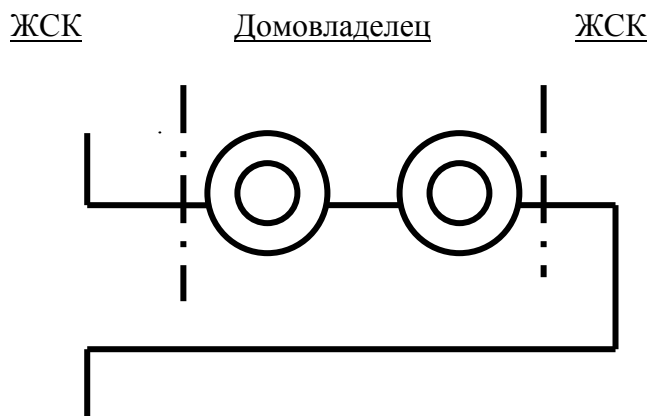
5. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает ЖСК, остальное Домовладелец

СХЕМА



6. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точки присоединения кабеля к квартирным датчикам ОПС и АППЗ. Общедомовую систему (приточные и вытяжные вентиляторы, клапаны дымоудаления, автоматика, пожарный трубопровод, насосы и т. д.) и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает ЖСК, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Домовладелец.

СХЕМА



Граница раздела обслуживания систем между ЖСК и Домовладельцем обозначена на схемах: — . . . . .

В случае внесения Домовладельцем изменений в проектные решения инженерных систем, проходящих в занимаемом помещении, граница раздела эксплуатационной ответственности переносится в соответствии с внесенными изменениями.

**ЖСК:**

**ДОМОВЛАДЕЛЕЦ:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## ПРОТОКОЛ

Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Стороны по договору пришли к соглашению о том, что для контроля индивидуального потребления энергоресурсов в квартире и сброса канализационных стоков будут использоваться индивидуальные счетчики холодной и горячей воды. Технические характеристики и начальные показания водосчетчиков после их опломбирования фиксируются двухсторонним Актом. Оплата потребляемых энергоресурсов будет производиться следующим образом:

1. Ежемесячно в счет-квитанции к оплате будут выставляться суммы исходя из норм потребления и тарифов, утвержденных исполнительной властью Санкт-Петербурга из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) фактически проживающих.
2. Ежеквартально будет производиться сверка соответствия показаний счетчиков и внесенной оплаты. Для этого Домовладелец предоставляет представителям ЖСК возможность осмотра и снятия показаний счетчиков в срок с первого по пятое число первого месяца квартала. При отсутствии счетчиков канализации, ее объем определяется как сумма изменений в показаниях счетчиков горячей и холодной воды. По результатам сверки в счете-квитанции по оплате за данный месяц будет изменена сумма платежа с учетом переплаты или недоплаты.
3. Стоимость энергоресурсов (без перерасчетов) будет определяться исходя из норм потребления и тарифов, утвержденных исполнительной властью Санкт-Петербурга в следующих случаях:
  - при не обеспечении доступа представителей ЖСК к счетчикам;
  - при неисправности имеющихся счетчиков, а также при отсутствии счетчиков;
  - при нарушении целостности пломб;
  - при нарушении сроков поверки счетчиков согласно их паспортов.
4. После приемки приборов учета их ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) осуществляется за счет средств и силами Домовладельца.
5. Домовладелец несет ответственность за сохранность и целостность счетчиков и пломб на них. Домовладелец обязан немедленно сообщить ЖСК (с отметкой в журнале заявок) о всех неисправностях и нарушениях в работе счетчиков, о срыве или нарушении целостности пломб на них, а также зафиксировать выявленные нарушения двухсторонним актом.
6. Условия настоящего протокола действуют с «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

ЖСК

ДОМОВЛАДЕЛЕЦ

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## ПРОТОКОЛ

Стороны пришли к соглашению о том, что с целью обеспечения комфортности проживания и поддержания порядка в местах общего пользования необходимо организовать на данном Доме службу консьерж и/или диспетчеров (далее – служба консьерж).

1. ЖСК берет на себя организацию службы консьерж, оборудование ее рабочих мест, функционирование ее на основе Положения, оплату работы на контрактной основе.
2. Домовладелец оплачивает расходы ЖСК по организации и функционированию службы консьерж в размерах, определенных в пункте 18 Приложения № 2, и дает свое согласие на их включение в общий расчет и «счет-квитанцию» отдельной графой.

**ЖСК :**

**Домовладелец :**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### **Коммунальные услуги, предоставляемые организациями – поставщиками энергоресурсов:**

1. Отопление - (ГП ТЭК или Ленэнерго).
2. Холодное водоснабжение - (ГУП Водоканал).
3. Горячее водоснабжение - (ГП ТЭК или Ленэнерго).
4. Водоотведение (канализация) – (ГУП Водоканал).
5. Электроснабжение электрооборудования инженерных систем; для освещения мест общего пользования и придомовой территории - (Петроэлектросбыт; Ленэнерго).

### **Работы, услуги и иные функции по содержанию Дома:**

1. Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (Домофон).
2. Техническое обслуживание системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ).
3. Техническое обслуживание лифтов.
4. Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии.
5. Техническое обслуживание систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, вентиляции, канализации.
6. Техническое обслуживание домовой системы телевидения.
7. Текущий ремонт общего имущества Дома.
8. Содержание и уборка мест общего пользования, придомовой территории.
9. Озеленение и благоустройство придомовой территории.
10. Аварийное обслуживание.
11. Вывоз бытовых отходов.
12. Уборка мусоропровода (после открытия).
13. Управление (АУР – административно-управленческие расходы).
14. Дератизация.
15. Организация приема и оформление документов для регистрационного учета по месту жительства, получения и замены паспорта.
16. Страхование общего имущества.
17. Служба контроля доступа (консьержи, диспетчеры; видеонаблюдение, «тревожная кнопка» – при наличии).

Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Дома, выполняемых по настоящему Договору, определяется действующими нормативами с учетом требований Госэнергонадзора, Государственной противопожарной службы, Государственной санитарно-эпидемиологической службы. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством РФ, в т. ч. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам", «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170.

Адрес и телефон аварийно-диспетчерской службы – пр. Науки, д.17, кор.2, тел. 497-41-01, о возможных изменениях адреса и телефона данной службы будет указано на информационных досках (досках объявлений) в подъездах Дома.

**ЖСК**

**ДОМОВЛАДЕЛЕЦ**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_