

## ДОГОВОР

### о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ «Бульвар 21», и предоставлении коммунальных услуг.

г.Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Товарищество собственников жилья «Бульвар 21», именуемое в дальнейшем ТСЖ, в лице Председателя правления Ястребкова Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник(-и) квартиры № \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. метров находящейся по адресу: г.Санкт-Петербург, г.Колпино, Трудящихся бул., д.21., в лице:

1. гражданин(-ка) \_\_\_\_\_ доля \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_ \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ г.  
\_\_\_\_\_,  
действующий(-я) на основании государственной регистрации права за № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.
2. гражданин(-ка) \_\_\_\_\_ доля \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_ \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ г.  
\_\_\_\_\_,  
действующий(-я) на основании государственной регистрации права за № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.
3. гражданин(-ка) \_\_\_\_\_ доля \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_ \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ г.  
\_\_\_\_\_,  
действующий(-я) на основании государственной регистрации права за № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Именуемый(-ые) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_).

Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех собственников.

1.2. Собственник поручает, а ТСЖ принимает на себя обязательства по обеспечению выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, г.Колпино, Трудящихся бульвар, д.21 (далее - Многоквартирный дом), в котором расположено жилое помещение Собственника (далее - Помещение), обеспечению предоставления в Помещение коммунальных услуг согласно условиям Договора, а Собственник обязуется обеспечивать внесение на счет ТСЖ платы за выполненные работы и оказанные услуги.

1.3. Жилое помещение:

- Номер квартиры: \_\_\_\_\_
- Площадь квартиры (комнаты): \_\_\_\_\_

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 2 к Договору. Состав общего

имущества в Многоквартирном доме может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

- 1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 3 к Договору и определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

## **2. Права и обязанности Сторон**

### **2.1. ТСЖ обязано:**

- 2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, определенного собственниками помещений в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством, в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по:

управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (далее - Земельный участок), содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, очистке мусоропроводов, содержанию и ремонту ПЗУ (домофон), содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения, эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе эксплуатации приборов учета электрической энергии, эксплуатации приборов учета тепловой энергии и горячей воды, эксплуатации приборов учета холодной воды, содержанию и ремонту лифтов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в

Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством РФ.

- 2.1.2. Подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, перечень работ, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее - Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

Перечень работ и услуг должен содержать объемы, стоимость, периодичность и(или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с утвержденным общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме Перечнем работ и услуг.

- 2.1.3. В случае если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

- 2.1.4. Обеспечивать предоставление в жилое Помещение, занимаемое Собственником, следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление, электроснабжение.

Обеспечивать предоставление в помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

Указанный в данном пункте перечень коммунальных услуг может быть изменен Исполнителем при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме.

- 2.1.5. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", постановлением Правительства РФ от 21.01.2006

№ 25 "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями", постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

- 2.1.6. Незамедлительно информировать Собственника Помещения о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.
- 2.1.7. Рассматривать обращения Собственника Помещения по вопросам, связанным с исполнением Договора, включая вопросы содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг.
- 2.1.8. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости). Вести и хранить иную документацию, связанную с исполнением Договора.
- 2.1.9. По требованию Собственника представлять ему информацию и документы, связанные с исполнением Договора, в том числе указанные в пунктах 2.4.2 и 2.4.3 Договора.
- 2.1.10. Подготавливать и ежегодно не позднее окончания 1 квартала текущего года представлять на утверждение общего собрания членов ТСЖ смету доходов и расходов ТСЖ на текущий год, сформированную с учетом Перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с пунктом 2.1.2 Договора.

При заключении Договора представлять Собственнику:

- протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, на котором был утвержден Перечень работ и услуг, указанный в пункте 2.1.2 Договора;
- протокол общего собрания членов ТСЖ, на котором с учетом утвержденного общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме Перечня работ и услуг была утверждена смета доходов и расходов ТСЖ на текущий год, были установлены размеры платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома для всех собственников помещений в данном доме, а также был утвержден отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за предыдущий год. К указанному протоколу должна быть приложена смета расходов и доходов ТСЖ на текущий год, расчет размеров платы собственников помещений в Многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества на текущий год, а также отчет об исполнении утвержденной общим собранием членов ТСЖ сметы доходов и расходов ТСЖ за предыдущий год;
- протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, на котором был утвержден размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (в случае если собственники помещений в Многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ).

- 2.1.11. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартами раскрытия информации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами".
- 2.1.12. В случае необходимости письменно информировать Собственника о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 2.1.13. Взыскивать плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги, пени, начисленные в соответствии с действующим законодательством.
- 2.2. ТСЖ имеет право:
- 2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания общего имущества в Многоквартирном доме с учетом Перечня услуг и работ, утвержденного в соответствии с пунктом 2.1.2 Договора, а также согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", постановлению Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.
- 2.2.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.
- 2.2.3. Оказывать услуги и(или) выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.
- 2.2.4. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.
- 2.3. Собственник обязан:
- 2.3.1. В соответствии с условиями Договора вносить на счет ТСЖ денежные средства, рассчитанные в соответствии с пунктом 3.4.2 Договора.
- 2.3.2. Соблюдать действующие Правила пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".
- 2.4. Собственник имеет право:
- 2.4.1. В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов ТСЖ проверять его текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению Договора и использованию средств Собственника, требовать от ТСЖ соблюдения условий Договора.

2.4.2. Получать от правления ТСЖ информацию о деятельности ТСЖ в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и уставом ТСЖ, в том числе документацию, информацию и протоколы, указанные в пунктах 2.1.10 - 2.1.12 Договора в течение 5 дней с момента получения соответствующего запроса.

2.4.3. Получать у ТСЖ для ознакомления следующие документы:

- 1) устав ТСЖ, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации ТСЖ;
- 2) реестр членов ТСЖ;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность ТСЖ, сметы доходов и расходов ТСЖ на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;
- 5) документы, подтверждающие права ТСЖ на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов ТСЖ, заседаний правления ТСЖ и ревизионной комиссии ТСЖ;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов ТСЖ, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания указанных собственников в форме заочного голосования;
- 8) техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, уставом ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ внутренние документы ТСЖ.

2.4.4. Предъявлять требования к ТСЖ относительно качества оказываемых услуг и(или) выполняемых работ.

2.4.5. Обжаловать в судебном порядке решения органов управления ТСЖ.

2.4.6. Требовать от ТСЖ возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

### **3. Платежи по Договору**

- 3.1. Собственник ежемесячно обеспечивает внесение платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в отношении Помещений, а также за предоставление в Помещения коммунальных услуг при условии надлежащего исполнения указанных работ и услуг в соответствии с условиями Договора.
- 3.2. Работы и услуги по Договору в оплачиваемом периоде считаются выполненными надлежащим образом в случае невыставления Собственником претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Собственником в ТСЖ до 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым.
- 3.3. Собственник обеспечивает перечисление на счет ТСЖ платежей за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, платежей за коммунальные услуги, а также пеней в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством на основании предъявленных Собственникам жилых Помещений платежных документов ТСЖ для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг

### 3.4. Цена Договора включает в себя:

#### 3.4.1. Платежи Собственников жилых Помещений, перечисляемые на расчетный счет ТСЖ:

- 1) за содержание и ремонт жилого помещения в размере, установленном на общем собрании Собственников Многоквартирного дома, в том числе за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, очистке мусоропроводов, содержанию и ремонту ПЗУ (домофона), содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения, эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе эксплуатации приборов учета электрической энергии, эксплуатации приборов учета тепловой энергии и горячей воды, эксплуатации приборов учета холодной воды, содержанию и ремонту лифтов;
- 2) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, предоставленные в жилые Помещения, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;
- 3) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, предоставленные на общедомовые нужды в отношении жилых Помещений, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;
- 4) пени, начисленные Собственникам жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством.
- 5) взносы на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении жилых Помещений, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 ЖК РФ, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 ЖК РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

3.4.2. Цена Договора включает в себя взнос Собственника за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, только в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ. При этом взносы на капитальный ремонт перечисляются Собственником на указанный специальный счет, открытый ТСЖ в кредитной организации в соответствии с требованиями ЖК РФ.

3.5. Обязанность по внесению платы по Договору возникает у Собственника с момента регистрации права государственной собственности.

3.6. Сумма платежа Собственника по Договору может быть уменьшена на основании соответствующего решения общего собрания членов ТСЖ при наличии дополнительного дохода, получаемого ТСЖ в результате хозяйственной деятельности ТСЖ при использовании

общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с долей Собственника в общем имуществе Многоквартирного дома.

- 3.7. Собственник вправе производить оплату услуг по Договору поэтапно.
- 3.8. В случае предоставления ТСЖ услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и непредоставления услуг, сумма платежей Собственника по Договору подлежит перерасчету (снижению). Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".
- 3.9. При временном отсутствии Собственника жилого Помещения, плата по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".
- 3.10. На основании решения общего собрания членов ТСЖ собственники помещений в Многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в Многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в Многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед ТСЖ, которое отвечает перед такими собственниками за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

#### **4. Ответственность Сторон**

- 4.1. ТСЖ несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.
- 4.2. Убытки, понесенные Собственником или ТСЖ в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.
- 4.3. ТСЖ не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) ТСЖ, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений ТСЖ, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление ТСЖ собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.12 Договора.



- 4.4. При неуплате и (или) несвоевременном внесении платы в установленном размере за жилищно-коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт, Собственник уплачивает ТСЖ пеню в размере и сроки, установленные действующим законодательством (Жилищный кодекс РФ, статья 155 пункт 14-14.1).
- 4.5. Уплата неустойки (пени) не освобождает стороны от исполнения обязательств и устранения допущенных нарушений.
- 4.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.
- 4.7. При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.
- 4.8. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которых оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы.

## **5. Соглашение об обработке персональных данных**

- 5.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.
- 5.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 5.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.
- 5.4. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

## **6. Изменение и расторжение Договора**

- 6.1. Внесение изменений в Договор по соглашению Сторон осуществляется на основании соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

- 6.2. Соглашение о внесении изменений в Договор совершается в письменной форме и является его неотъемлемой частью.
- 6.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или решению суда в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.
- 6.4. Договор может быть расторгнут в связи с односторонним отказом Собственника от исполнения Договора, если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления домом.
- 6.5. Расторжение Договора в одностороннем порядке осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 6.6. ТСЖ за 30 дней до прекращения Договора обязано передать вновь выбранной управляющей организации техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а "Акт о приемке-передаче здания (сооружения)", а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

## **7. Срок действия Договора**

- 7.1. Настоящий Договор заключен на 3 года, при этом датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление ТСЖ с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а "Акт о приемке-передаче здания (сооружения)".
- 7.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления ТСЖ о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях

## **8. Прочие условия**

- 8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением сторон, споры рассматриваются судами общей юрисдикции и Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- 8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 11 страницах и содержит 6 приложений.
- 8.3. Собственник уполномочивает ТСЖ на представление интересов собственников помещений в государственных органах и судах, в том числе выступать в защиту их интересов для достижения целей управления многоквартирным домом..

## **9. Приложения:**

- 9.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:
  - 1) Состав общего имущества Многоквартирного дома.
  - 2) Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.
  - 3) Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

- 4) Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
- 5) Периодичность работ по уборке.
- 6) АКТ разграничения границ балансовой и эксплуатационной ответственности между ТСЖ и Собственником.
- 7) ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ в многоквартирном доме

**ТСЖ:**

Товарищество собственников жилья "Бульвар 21" (ТСЖ "Бульвар 21")  
ИНН 7817306528, КПП 781701001  
196657, Санкт-Петербург, Колпино, бульвар Трудящихся, д. 21  
р/счет: 40703810655110110375  
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"  
к/счет: 30101810500000000653 БИК 044030653  
ОГРН 5067847051377, ОКПО 94630992, ОКВЭД 70.32

Председатель правления \_\_\_\_\_ /А.Ю.Ястребков/

**Собственники:**

1. гражданин(-ка) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

2. гражданин(-ка) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

3. гражданин(-ка) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Собственник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

к Договору о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ «Бульвар 21», и предоставлении коммунальных услуг

## СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИННОГО ДОМА

- По адресу: г.Санкт-Петербург, г.Колпино, Трудящихся бул., д.21
- Кадастровый номер: 78:37:1711202:1887
- Год постройки: 1971
- Проекта здания, тип/серия: панельный/ 1ЛГ-602В
- Фундамент (тип и материал): сборные железобетонные стены
- Несущие стены (материал): керамзитобетонные крупные панели
- Перекрытия (материал): сборные железобетонные плиты
- Крыша (материал кровли, площадь): рулонная по плитам покрытия, 1660 кв.м.
- Лоджии (наличие, шт. материал): есть, 108 шт., ж/б плиты
- Окна в помещениях общего пользования (шт.): 48 шт., металлопластик, стеклопакеты
- Двери в помещениях общего пользования (шт.):
- Инженерное и иное оборудование: Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, элеваторный узел, водомерный узел, узел учета тепловой энергии, насосы (кол-во) 2 шт. ПЗУ (кол-во) 6 шт.
- Лифт пассажирский (кол-во): 6 шт.
- Подвальное помещение (площадь): 1660 кв.м.
- Лестницы, лестничные площадки (площадь): 948,8 кв.м.
- Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:
  - Кадастровый номер: 78:37:1711202:3173
  - Площадь: 4287 кв.м.
  - Элементы благоустройства:
    - Скамейки бетонные (антивандальные): 6 шт.
    - Урны бетонные с металлической вставкой: 6 шт.
    - Деревья, кусты, ограждающие конструкции.

Председатель правления ТСЖ "Бульвар 21" \_\_\_\_\_ /А.Ю.Ястребков/

Собственник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

к Договору о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ «Бульвар 21», и предоставлении коммунальных услуг

## **Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

- Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому: г.Санкт-Петербург, г.Колпино, Трудящихся бул., д.21
- Внесение изменений в тех. паспорт
- Контроль за проведением реконструкции и кап. ремонтов жилых и нежилых помещений
- Рассмотрение проектов реконструкции
- Участие в комиссии по приемке в эксплуатацию, реконструкции жилых и нежилых помещений
- Хранение и ведение документации в соответствии с Постановлением правительства № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006г.
- Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту и охране общего имущества многоквартирного жилого дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ.
- Заключение договоров на поставку собственникам многоквартирного жилого дома коммунальных ресурсов: холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроэнергии
- Начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы, взыскание задолженности
- Осуществление контроля качества коммунальных ресурсов, которое подразумевает: работу по жалобам собственников многоквартирного жилого дома, обращение к ресурсоснабжающим организациям на основании указанных жалоб.
- Представление устных разъяснений гражданам (собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
- Прием и обработка заявок собственников в течение рабочего дня организации (четверг, суббота, с 11:00 до 14:00).
- Выдача справок собственникам жилых помещений.
- Информирование собственников жилых помещений об изменении тарифов на содержание и ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы в порядке, установленном договором управления
- Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с порядком, установленным договором управления многоквартирным домом
- Организационные расходы: услуги банка, РКЦ, расходы по сбору денежных средств, проводная и беспроводная телефонная связи. Приобретение оргтехники и программного обеспечения. Канцелярские и почтовые расходы, юридические услуги, приобретение мебели. Обслуживание оргтехники.
- Проведение осмотров помещений и составление актов осмотров (затопление, промерзание и прочее)
- Работа с жалобами собственников: расследование, принятие мер, подготовка ответов. Участие в работе комиссий надзорных органов и служб при расследовании жалоб.
- Участие в проведении мероприятий по контролю надзорных органов.
- Налоги УСН

- Своевременное информирование собственников о технических отключениях на сетях РСО влекущих за собой нарушение в подаче КР
- Представление прав и законных интересов в надзорных органах и судах дел в отношении общего долевого имущества собственников, защита
- Изготовление и обслуживание информационных стендов и табличек
- Контроль за использованием общедолевого имущества при оказании услуг интернет-связи и кабельного TV
- Снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета ГВС, ХВС
- Опломбировка индивидуальных приборов учета

Председатель правления ТСЖ "Бульвар 21" \_\_\_\_\_ /А.Ю.Ястребков/

Собственник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

к Договору о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ «Бульвар 21», и предоставлении коммунальных услуг

## Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения
<b>1.</b>	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов жилых зданий:</b>	
1.1.	- Техническое обслуживание крыш и водосточных систем: очистка кровли, очистка козырьков над парадными от мусора, грязи, листьев, снега и др.; укрепление и утепление водосточных труб, колен; укрепление оголовков вентиляционных шахт и металлических парапетов. Контроль за состоянием ливневой канализации, восстановление целостности труб, изоляция и утепление труб, прочистка лотков и устранение засоров ливневой канализации. Прочистка вентиляционных шахт. -Уборка подвалов, проведение мероприятий по теплоизоляции чердачных технологических отверстий.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал.  1 раз в год
1.2.	Техническое обслуживание оконных и дверных заполнений; проверка состояния продухов в цоколях зданий; проверка исправности слуховых окон; снятие и установка пружин на дверях, установка резинок-уплотнителей и шпингалетов на дверях; утепление дверей и оконных проемов. Установка ручек на дверях и окнах.	по мере необходимости
<b>2.</b>	<b>Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования жилых зданий</b>	
2.1.	Содержание в исправном состоянии общедомовых систем отопления, водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, повысительных насосных станций, устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилей, задвижек), регулировка и испытание систем центрального отопления; промывка и опрессовка систем центрального отопления. Консервация систем центрального отопления, поливочных систем.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
2.2.	Техническое обслуживание электрических устройств мест общего пользования: устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших лампочек на посадочных площадках лифтов, над входами в подъезд, смена и ремонт выключателей); мелкий ремонт электропроводки; замеры сопротивления изоляции проводов; осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования; проверка заземления.	по мере необходимости
2.3.	- Планово-предупредительные ремонты поэтажных щитков - Планово-предупредительные ремонты оборудования в электрощитовых	по заявкам собственников по мере необходимости
<b>3.</b>	<b>- Проведение плановых осмотров общего имущества.</b>  <b>- Проведение внеплановых осмотров общего имущества.</b>	2 раза в год (весна-осень)  По мере необходимости

4.	<p><b>Содержание придомовой территории:</b>  <b>уборка и очистка придомовой территории</b>                  - в летнее время – подметание и полив территории в жаркое время;                  - в зимнее время сдвигка и подметание снега, обработка дорожных покрытий песко-солевой смесью при возникновению скользкости, расчистка канавок для обеспечения оттока талых вод                  - уборка территории возле мусорокамер, уборка крылец и колясочных спусков, очистка урна от мусора, содержание газонов в чистоте                  - освобождение контейнеров от бытового мусора, вывоз бытового мусора                  - удаление и вывоз крупногабаритного мусора, за исключением строительного мусора, образовавшегося в процессе ремонта, реконструкции, перепланировки жилых и нежилых помещений                  - промывка и дезинфекция урн и контейнеров                  - полив газонов, цветников, зеленых насаждений</p>	<p>Ежедневно                  По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>3 раза в неделю</p> <p>По графику</p> <p>1 раз в месяц в летний период</p> <p>1 раз в неделю, в жаркое время 1 раз в два дня</p>
5.	<p><b>Содержание лестничных площадок: техническое обслуживание (плановые и внеплановые осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, уборка, приобретение инвентаря, материалов и СМС)</b></p>	<p>в соответствии с графиками</p>
6.	<p><b>Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета: плановые осмотры, ревизия оборудования, подготовка и сдача в сезонную эксплуатацию, метрологическая поверка КИП.</b></p>	<p>по мере необходимости но не реже 1 раза в год</p>
7.	<p><b>Дератизация и дезинсекция технических помещений</b></p>	<p>1 раз в месяц</p>

Председатель правления ТСЖ "Бульвар 21" \_\_\_\_\_ /А.Ю.Ястребков/

Собственник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



## Приложение № 4

к Договору о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ «Бульвар 21», и предоставлении коммунальных услуг

### Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Наименование объекта проведения работ	Периодичность выполнения
1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	фундаменты	По мере необходимости
2.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов	стены и фундаменты	По мере необходимости
3.	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	перекрытия	По мере необходимости
4.	Устранение неисправностей кровли, замена и ремонт ливневой канализации, ремонт гидроизоляции. Герметизация свищей и трещин, утепление вентиляционных шахт.	крыши	По мере необходимости
5.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, замена разбитых стеклопакетов, испорченных подоконников, откосов и уголков, устранение последствий актов вандализма.	оконные и дверные заполнения	По мере необходимости
6.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	лестницы, крыльца; козырьки над входами в парадные, подвалы	По мере необходимости
7.	Замена, восстановление отдельных участков	полы	По мере необходимости
8.	Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками	внутренняя отделка в парадных, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	По мере необходимости в пределах 3-5 лет
9.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, в том числе поверка, ремонт, установка и замена коллективных приборов учета	внутренняя система отопления	По мере необходимости
10.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, в том числе поверка, ремонт, установка и замена коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды	внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения	По мере необходимости

11.	Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы электроснабжения, в том числе поверка, установка и замена коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства	По мере необходимости
12.	Замена и восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции	внутренняя система вентиляции	По мере необходимости
13.	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек, ограждений, хозяйственных площадок, площадок для контейнеров, возле мусорокамер.	внешнее благоустройство	По мере необходимости
14.	Ремонт и замена мусорных контейнеров и тележек, замена мусороприемных клапанов, шиберов, оголовков стволов,		По мере необходимости
15.	Аварийно-ремонтное обслуживание		По мере необходимости

Председатель правления ТСЖ "Бульвар 21" \_\_\_\_\_ /А.Ю.Ястребков/

Собственник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

к Договору о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ «Бульвар 21», и предоставлении коммунальных услуг

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ**

№ п.п.	Вид работ	Периодичность
<b>1. Лестничные марши</b>		
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Через день
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
1.3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	Ежедневно
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
1.5.	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
1.6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
1.7.	Мытье окон	1 раз в год
1.8.	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
1.9.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в год
1.10.	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год
<b>2. Придомовая территория</b>		
2.1.	Расчистка снега	По мере необходимости
2.2.	Сдвигание снега (ручное)	12 раз в сезон
2.3.	Просыпка ручная	По мере необходимости
2.4.	Подметание территории в летний период	По мере необходимости
2.5.	Уборка газонов зимой	2 раза в месяц
2.6.	Уборка газонов летом	2 раза в месяц
2.7.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.8.	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
2.9.	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
2.10.	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
<b>3. Мусоропроводы</b>		
3.1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	По графику
3.2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
3.3.	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
3.4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
3.5.	Мойка сменных мусоросборников	Через день
3.6.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
3.7.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
3.8.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
3.9.	Устранение засора	По мере необходимости

Председатель правления ТСЖ "Бульвар 21" \_\_\_\_\_ /А.Ю.Ястребков/

Собственник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № 6

к Договору о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ «Бульвар 21», и предоставлении коммунальных услуг

**АКТ**  
**разграничения границ балансовой и эксплуатационной ответственности**  
**между ТСЖ и Жильцом.**

«Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 п.19 регламентировано, что собственник жилого помещения обязан обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

По договору на техническое обслуживание, заключенному между ТСЖ и собственниками жилых помещений, ТСЖ осуществляет эксплуатацию только общей долевой собственности жилого дома.

Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме определено Гражданским кодексом РФ ст.290 п.1 и Жилищным кодексом РФ: «Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры»,

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

ТСЖ	Собственник
<b>1. Строительные конструкции</b>	
Внешняя поверхность стен помещения.	Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).
<b>2. Системы горячего и холодного водоснабжения</b>	
Внутридомовые системы горячего и холодного водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стояки горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещения собственников. Общедомовые приборы учёта.	Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учёта холодной, горячей воды в помещении собственников.
<b>3. Система отопления</b>	
Внутридомовая система отопления, относящаяся к общему имуществу. Стояки отопления, запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещения собственников, полотенцесушители. Общедомовые приборы учёта тепловой энергии и теплоносителя.	Отопительные приборы, подводящие трубопроводы к отопительным приборам.
<b>4. Система канализации</b>	
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	Трубопроводы канализации от крестовин или тройника общего стояка в помещениях собственников.

<b>5. Система электроснабжения</b>	
Внутридомовая система электроснабжения и электрооборудование (за исключением квартирных электросчётчиков и отключающих устройств к ним) до отходящего к квартире кабеля от соединительной клеммной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки.	Электрооборудование и электрические сети после отключающих устройств, отключающие устройства, индивидуальные приборы учёта электрической энергии в этажных щитах (или в помещениях собственников).
<b>6. Система телевидения</b>	
Внутридомовая разводка до соединительной клеммной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки.	Отходящий кабель к квартире и вся внутриквартирная телевизионная разводка

За соблюдение техники безопасности при эксплуатации и техническом обслуживании систем электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения и канализации в квартире несет ответственность Собственник.

Проводить работы на инженерных сетях квартиры имеют право только лицензированные организации и частные предприниматели, имеющие соответствующие допуски на выполняемые виды работ.

Председатель правления ТСЖ "Бульвар 21" \_\_\_\_\_ /А.Ю.Ястребков/

Собственник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

к Договору о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ «Бульвар 21», и предоставлении коммунальных услуг

## **ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ в многоквартирном доме**

### **1. Общие положения.**

1.1. Настоящие Правила разработаны на основании:

- Жилищного кодекса РФ,
- Гражданского кодекса РФ,
- «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170,
- Устава ТСЖ «Ходынский 17»,
- «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354
- Устава ТСЖ «Бульвар 21»
- других актов и норм действующего законодательства.

1.2. В тексте настоящих Правил под «обязанностями собственника помещений в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника помещения, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными. В тексте настоящих Правил под «полномочиями товарищества» понимаются полномочия Правления и Председателя правления.

1.3. Собственник помещений в многоквартирном доме обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов здания, балконов, проездов, прилегающей территории, других элементов общего имущества многоквартирного дома. Под понятием «собственник»/«жильцы» понимается наряду с собственником и другие лица проживающие в принадлежащем ему жилом помещении.

### **2. Правила пользования и содержания общедолевой собственности**

- 2.1. Собственники помещений в многоквартирном доме должны соблюдать правила содержания общей собственности.
- 2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме и правление товарищества не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности товарищества, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.
- 2.3. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую, рекламную деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную в Уставе товарищества и без согласования с правлением товарищества. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.
- 2.4. Запрещается вывешивать объявления рекламного и коммерческого содержания на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся прав и обязанностей собственников, деятельности товарищества, Правление ТСЖ определяет соответствующие места в подъездах дома. Объявление должно быть снято после его использования. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях элементов совместного пользования.

- 2.5. Собственники не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах общего пользования.
- 2.6. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и в элементах совместного пользования.
- 2.7. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на кровле дома без согласования с правлением ТСЖ. Владелец помещения в многоквартирном доме может пользоваться коллективной телевизионной антенной.
- 2.8. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие назначению этого оборудования предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение. В случае засорения стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников квартир, в пользовании которых находится этот стояк.
- 2.9. Запрещается в квартирах закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы.
- 2.10. Запрещается оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в местах общего пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других местах общего пользования.
- 2.11. Разрешается посадка растений - цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений — на придомовой территории товарищества и в местах совместного пользования при обязательном предварительном согласовании планов посадки с правлением. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.
- 2.12. В подъездах на лестничных пролетах и лестничных клетках, межквартирных и лифтовых холлах, коридорах запрещается:
  - Мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества;
  - Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, взламывать, вынимать почту из чужого почтового ящика;
  - Курить в подъезде и лифтовой кабине;
  - Уничтожать и похищать общее имущество;
  - Выкручивать лампочки, разбивать стекла, перила;
  - Пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, вентиляционные шахты, кабельные каналы, электрощитки, помещения для хранения инвентаря, помещения ТСЖ, помещения электротрансформаторов, и подстанций, шкафов управления.
- 2.13. Запрещается самовольно открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, закрывать вентили трубопроводов.
- 2.14. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать и ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой реконструкции решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и письменного согласия правления с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

### 3. Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

- 3.1. Собственник обязан содержать находящееся в его собственности жилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет; использовать жилое помещение по его назначению.
- 3.2. Собственник обязан обеспечить доступ к частям жилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу, либо здоровью граждан.
- 3.3. Собственник обязан: использовать объекты общей собственности по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами; соблюдать установленный правлением порядок пользования объектами общей собственности многоквартирного дома, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории; правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.
- 3.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не должен производить сильный шум в здании дома, в помещении квартиры, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и иных, производящих звуки, устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники должны соблюдать правила пользования такими устройствами между 22.00 часами текущего и 7.00 часами следующего дня.
- 3.5. Не допускаются строительные работы, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.), продолжительностью более 4 часов в рабочие дни с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00 часов (для отдыха малолетних детей), и не позднее 19.00 часов.
- 3.6. В субботние дни такие работы должны производиться с 10.00 до 15.00 часов. В воскресные и праздничные дни проведение строительных работ запрещено.

### 4. Проведение шумных мероприятий

- 4.1. Запрещается проведение шумных мероприятий и действий, нарушающих покой собственников, в ночное время.
- 4.2. Ночное время - период времени с 23 до 7 часов.
- 4.3. К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на территории многоквартирного дома, относятся:
  - использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления.
  - игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
  - использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
  - использование любых пиротехнических средств в любое время на территории жилого комплекса, повлекшее нарушение покоя граждан
  - производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
  - иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время



## 5. Порядок сбора и утилизации бытовых отходов.

- 5.1. Весь мусор и отходы должны сбрасываться непосредственно в соответствующие контейнеры для сбора отходов или мусоропроводы, желательнее в одноразовых целлофановых пакетах.
- 5.2. Жильцы должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки не допускать сваливание мусора вокруг мусорных баков.
- 5.3. Пользование мусорными баками разрешается жильцам данного многоквартирного дома. Следует не допускать свалку мусора сторонними лицами.
- 5.4. Категорически запрещается:
  - Оставлять мусор и отходы в местах совместного пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации, в том числе в околоподъездных урнах;
  - Вытаскивать мусор из мусорных баков, разбрасывать и поджигать его;
  - Выбрасывать, крупногабаритный мусор в контейнеры;
  - Сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер или мусоропровод;
  - Утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;
  - Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека, мусорных баков и оборудования коммунальных служб.  
К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разрезать тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением теплоты, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.
- 5.5. При проведении ремонта в принадлежащих собственнику помещениях, последний обязан собрать и вывезти строительный мусор своими силами и за свой счет.

## 6. Правила содержания домашних животных

- 6.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или местах совместного пользования домашних животных, птицы или бездомных животных.
- 6.2. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей в помещениях, принадлежащих собственнику.
- 6.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.
- 6.4. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведённых для этого местах; на остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними.
- 6.5. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории мест совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.
- 6.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают правление, других собственников помещений и товарищество от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в многоквартирном доме или его поведением. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.
- 6.7. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения собственника, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке. В противном случае правление обязано официально проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

## **7. Правила доступа в помещения**

- 7.1. Представители Правления, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Правлением, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в многоквартирном доме при наличии разрешения собственника помещения. Собственник помещения обязан обеспечить доступ технического персонала ТСЖ в свое помещение для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для проведения необходимых работ по поиску и устранению аварий.
- 7.2. Служащие товарищества не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для собственников помещений.

## **8. 14. Правила въезда, выезда, правила организации переездов, прочих погрузочно-разгрузочные и такелажные работы, а так же доставки товаров и грузов**

- 8.1. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение многоквартирного дома его собственник, прежний или новый, обязан уведомить правление или председателя правления о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда, и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общедолевому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного мусора производится собственником самостоятельно.
- 8.2. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается.

## **9. Проведение ремонтных работ и/или переустройства**

- 9.1. Перед проведением ремонтных работ и/или переустройства собственник обязан подать заявление в правление ТСЖ с указанием сведений о лицах, которые будут производить работы (копии паспортов, контактные телефоны), перечень планируемых мероприятий (работ), режим продолжительности и график производства работ.
- 9.2. Перед проведением работ собственник обязан ознакомить работников с настоящими правилами проживания.
- 9.3. Производить ремонтные работы только после получения согласования и инструктажа у главного инженера ТСЖ.
- 9.4. Для проведения работ по перепланировке, переустройству помещений собственник обязан оформить необходимые согласования.
- 9.5. Собственник помещений обязан согласовать режим проведения работ с собственниками, чьи законные права и интересы могут быть непосредственно затронуты при проведении работ.
- 9.6. В многоквартирном доме в период проведения ремонтных работ и/или переустройства, перепланировке помещений запрещается:
  - загромождать и загрязнять строительными материалами и/или отходами места общего пользования;
  - использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, строительного мусора, мебели;
  - производить ремонтные работы и переустройство, создающие шум, в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни с 13.00 ч. до 15.00 ч.;
  - начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 10.00 часов и заканчивать их позднее 19.00 часов;
  - производить устройство в квартирах теплых полов с использованием системы горячего водоснабжения;
  - изменять конструкции (уменьшение, перенос и т.д.) стояков вентиляции;
  - производить любые строительные работы в помещениях общего пользования;

- сливать цементный раствор и строительные отходы в канализацию;
  - производить штробление и устройство каналов в несущих железобетонных стенах;
  - увеличивать проемы в несущих железобетонных стенах;
  - закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные материалы.
- 9.7. Отверстия для вентиляции разрешается устанавливать на фасаде только после письменного согласования с главным инженером ТСЖ.
- 9.8. Внешние блоки кондиционеров разрешается вешивать только в строго определенных местах по согласованию с главным инженером ТСЖ.
- 9.9. Собственник обязан обеспечить ремонтируемое помещение сантехническим оборудованием (унитазом и раковиной).
- 9.10. Собственник или его работники по окончании рабочего дня обязаны проверить закрытие кранов с горячей и холодной водой, отключить электричество.
- 9.11. Факты нарушений требований настоящей статьи отражаются заинтересованными лицами в актах и направляются в Правление ТСЖ, Государственную жилищную инспекцию, органы внутренних дел, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарного надзора для привлечения виновных лиц к административной ответственности.
- 9.12. Собственник обязан обеспечить доступ в помещения работников ТСЖ, должностных лиц Государственной жилищной инспекции, органов исполнительной власти и органов местного самоуправления для проверки жалоб о нарушении режима производства работ и причинении ущерба другим лицам.
- 9.13. Собственник согласовывает порядок и условия вывоза строительного мусора с главным инженером ТСЖ.
- 9.14. Переустройство, переоборудование и перепланировка квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и/или установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

## **10. Перепланировка и переустройство жилого помещения**

- 10.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.
- 10.2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Изменение конфигурации жилого помещения представляет собой, например, перенос стен в переустраиваемом помещении или возведение новых стен, а также снос перегородок.
- 10.3. Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право производить усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций. Под общими инженерными коммуникациями понимаются: фановые канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы (батареи) и змеевики в ванных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.
- 10.4. Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций дома, должны проводиться на основании утвержденного проекта организацией, имеющей лицензию на проведение подобных работ. Порядок проведения перепланировок регулируется главой 4 ЖК РФ.

- 10.5. После проведения переустройства или перепланировки жилого помещения, собственник обязан предоставить правлению ТСЖ копию нового технического паспорта жилого помещения.

## 11. Порядок сдачи внаем

- 11.1. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании. При этом собственник помещений несет ответственность за действия или бездействие лиц проживающих в его помещениях. Собственник обязан возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами, произошедший по их вине другим собственникам помещений, товариществу или общей долевой собственности в многоквартирном доме.
- 11.2. Собственник обязан своевременно сообщить в бухгалтерию ТСЖ по начислению коммунальных платежей количество проживающих граждан в объекте его собственности. Собственник заполняет Декларацию по установлению количества проживающих граждан в данном жилом помещении, а также собственник обязан сообщать в течение 5 дней об изменениях количества граждан, проживающих в объекте его собственности. Фактическое количество проживающих вправе проверить Правление ТСЖ комиссионно. В случае, если фактическое количество проживающих не соответствует заявленному, начисление производится на основании Акта об установлении количества граждан проживающих в квартире, по услугам, которые не определяются индивидуальными приборами учета, а также в случаях когда приборы установлены, но не приняты ТСЖ на коммерческий учет или в случае не предоставления показаний приборов учета (водоснабжение) свыше одного месяца.

Председатель правления ТСЖ "Бульвар 21" \_\_\_\_\_ /А.Ю.Ястребков/

Собственник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /