**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом, между ТСЖ «Нахимова 20» и собственником помещения в МКД**

Санкт-Петербург «\_\_\_\_\_\_» августа 2020 года

Товарищество Собственников Жилья «Нахимова 20» ИНН 7801542400 , именуемое в дальнейшем «ТСЖ» в лице Председателя Правления Гребневой Арины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник» с другой стороны

Именуемые вместе «Стороны», заключили Настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1.ТСЖ осуществляет свою деятельность на основании Устава.

1.2. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями: Жилищного кодекса; Гражданского кодекса;

Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; постановления Правительства от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг); постановления Правительства 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» (далее – Правила содержания общего имущества); Постановления Правительства 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»; Постановления Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

– иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.4. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**Объектом технического обслуживания и предоставления коммунальных и иных услуг является изолированное жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_комнат в квартире общей площадью \_\_\_\_\_\_\_в том числе жилой \_\_\_\_\_\_\_, расположенной по адресу: 199226, Санкт-Петербург, ул. Нахимова, дом 20 квартира №\_\_\_\_\_\_\_**

2.1.ТСЖ по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

– оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

– обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям);

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в Смете доходов и расходов на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома**.** Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в ТСЖ утверждается общим собранием членов ТСЖ и не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания Членов ТСЖ в МКД.

2.3. Качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям, утвержденным постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

2.4. Границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей определены соответствующими актами разграничения эксплуатационной ответственности.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору ТСЖ обязано:

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обеспечивается в том числе путем: а) определения способа оказания услуг и выполнения работ; б) подготовки заданий для исполнителей услуг и работ; в) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документального оформления приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии со степенью благоустройства МКД, в том числе:

а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление

3.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, а также потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

3.1.4. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.1.5. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, в том числе:

а) начислять обязательные платежи за жилищно-коммунальные услуги (жилое помещение и коммунальные услуги), установленные решением общего собрания собственников помещений в МКД;

б) формировать и представлять собственникам помещений платежный документ не позднее 1-го (первого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

3.1.6. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

3.1.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД.

3.1.9. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.10. Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием Членов ТСЖ в МКД, в том числе:

а) разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

б) расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

в) подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

г) подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

3.1.11. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, в том числе при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в МКД, поврежденного в результате наступления страхового случая (в случае если общее имущество собственников помещений в МКД застраховано). Порядок восстановления поврежденного имущества определяется условиями договора страхования.

3.1.13. Ежегодно в течение I полугодия текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес ТСЖ в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.14. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД.

представлять собственникам и пользователям помещений информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение 10 (десяти) дней, после поступления запроса (обращения).

3.1.15. Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД Председателем ТСЖ по вопросам выполнения настоящего Договора. График приема граждан и юридических лиц размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД.

3.1.16. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД. При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД , ТСЖ направляет претензию пользователю общего имущества, уведомляет о выявленном нарушении Правление МКД, органы контроля и надзора для принятия необходимых мер реагирования в отношении нарушителя.

ТСЖ будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов собственников помещений от незаконного использования общего имущества, включая представление интересов собственников помещений в судах при предъявлении негаторного, виндикационного и иного вещно-правового исков, взыскании неосновательного обогащения, компенсации причиненного общему имуществу ущерба.

3.1.18. Осуществлять по заявлению собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта. В акте ввода в эксплуатацию индивидуального (квартирного) прибора учета в обязательном порядке указываются начальные показания такого прибора.

3.1.19. В течение срока действия Договора созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные собрание Членов ТСЖ и общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом. Информация о всех проводимых общих собраниях собственников в очной, заочной или очно-заочной формах, а также о результатах таких собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде и(или) в подъездах многоквартирного дома.

3.1.20 Выдавать копии из финансового лицевого счета, различные справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственника.

3.1.21. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения собственника, а также производить проверку правильности исчисления предъявленного собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью ТСЖ.

3.1.21. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Принимать от собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных собственником показаний.

3.1.23. На основании заявки собственника составлять акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.24. При наличии общедомового прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в сроки, определенные договорами с ресурсоснабжающими организациями, и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

3.1.25. Информировать собственника в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.26. Информировать собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 3 (три) рабочих днея до начала перерыва.

3.1.27. Согласовать с собственником устно время доступа в занимаемое им жилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.28. Предоставлять собственнику в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды за расчетный период, запрашиваемый собственником.

3.1.29. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.1.30. Представлять интересы собственника во взаимодействии с третьими лицами по вопросам управления МКД в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору ТСЖ вправе:

3.2.1. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.2. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.3. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.4. Требовать от собственника предоставления информации, необходимой для выполнения ТСЖ своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.5. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.6. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

3.2.7. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.

3.2.8. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.9. Оказывать собственнику иные услуги, выполнять по поручению собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.

3.2.10. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений или собрания Членов ТСЖ в МКД.

3.3. В рамках настоящего Договора Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых ТСЖ.

3.3.4. Своевременно информировать ТСЖ о смене собственника жилого помещения и предоставлять в ТСЖ необходимые документы.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и иных аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в АДС, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в АДС ТСЖ

3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать общедомовые, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.8. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета,

3.3.9. Допускать представителей ТСЖ (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с представителем ТСЖ время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. Допускать представителей ТСЖ в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, но не чаще одного раза в три месяца.

3.3.11. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4. В рамках настоящего Договора Собственник вправе:

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Получать от ТСЖ сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, а также о наличии (об отсутствии) у собственника задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.3. Требовать от ТСЖ проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.4. Получать от ТСЖ информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность

3.4.6. Требовать от ТСЖ возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.12. При наличии индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета ежемесячно снимать показания и передавать их в ТСЖ не позднее 21 числа текущего месяца.

3.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.5. В рамках настоящего Договора Собственник не вправе:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения ТСЖ.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.

3.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.

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

3.5.6. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 16 ºС.

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

3.5.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

**3.5.9. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 20:00 до 9:00 (ремонтные работы разрешается производить в период понедельник по субботу с 9:00 до 20:00 с перерывом на дневной сон детей с 13:00 до 15:00. В воскресенье проведение шумных ремонтных работ запрещено.**

4. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения.

4.2.1. Плата собственника за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы за содержание жилого помещения, определяемого в порядке, указанном в пунктах 4.2.3–4.2.4 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

4.2.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковой величине для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, определяется как произведение общей площади помещений собственника на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.2.3. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора определяется на общем собрании Членов ТСЖ. Размер платы устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг) в соответствии со Сметой доходов и расходов на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

4.4. Размер платы собственника за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.5. Размер платы за жилое помещение может быть уменьшен в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

В случае установления двухставочных тарифов (цен) для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам (ценам) как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных по каждой из двух установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа (цены) в отдельности.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении собственника, рассчитывается в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении собственника, оснащенном индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг.

Фактический объем потребления коммунальных услуг определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных в жилом помещении собственника и предоставленных им в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг и пунктом 3.4.12 настоящего Договора.

Порядок определения размера платы установлен Правилами предоставления коммунальных услуг № 354.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг № 354.

4.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится соразмерно доле собственника в общем имуществе собственников помещений в МКД.

4.10. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, но не более чем за 3 (три) месяца в порядке, утверждаемом Правительством.

4.11. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения и коммунальных услуг собственник обязан уплатить В ТСЖ пени в размере и порядке, которые установлены ЖК.

4.12. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. ТСЖ, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

5.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы ТСЖ осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.4. В случае если собственник не сообщил в ТСЖ об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, ТСЖ располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении таких потребителях, ТСЖ вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и сделать перерасчет коммунальных услуг в соответствии с фактическим количеством проживающих по средним нормативам потребляемых услуг.

Указанный акт в течение 3 (трех) дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и/или органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Срок действия настоящего Договора составляет 4 года. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

6.2. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается в соответствии с требованиями Жилищного кодекса (ст. 46 ЖК).

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.3.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.

6.3.2. В судебном порядке.

6.3.3. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями Жилищного кодекса, гражданского законодательства.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

6.6. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов

6.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных ТСЖ затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения ТСЖ оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.8.Собственник, подписывая данный Договор, дает согласие на использование персональных данных исключительно в целях управления многоквартирным домом, в рамках исполнения обязательств Настоящего договора, также на хранение всех вышеназванных данных на электронных носителях.

6.9.ТСЖ «Нахимова 20» гарантирует обработку и хранение персональных данных Собственника в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Договор от имени ТСЖ «Нахимова 20» подписывается Председателем Правления в порядке подпункта 3 пункта 8 статьи 8.2. 7.2.. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров.

Переговоры проводятся при участии Председателя Правления ТСЖ «Нахимова 20», а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

7.3. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 30 дней. В случае не достижения согласия, споры разрешаются в судебном порядке.

7.4. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД осуществляется в порядке и сроки, установленные в соответствии с жилищным законодательством.

**8. Реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ТСЖ:**199226, г. Санкт-Петербург,ТСЖ «Нахимова 20»ИНН 7801542400, р/сч.№  40703810600500000966в ОАО Банк "Александровский" г. Санкт-Петербург,к/с 30101810000000000755БИК 044030755, ИНН 7801542400, КПП 780101001Гребнева Арина Александровна\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Собственник:** помещения расположенного по адресу:199226, Санкт-Петербург г, ул. Нахимова, дом 20 кв.№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Зарегистрирован по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Подпись:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |