

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 201_г.

Товарищество собственников недвижимости «Докландс 1», в лице Председателя Запорожченко Екатерины Сергеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСН», с одной стороны,

и гражданин (-ка) _____.

(Фамилия, имя, отчество)

являющийся собственником нежилого помещения № ___Н, находящегося в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 60, строение 1, что подтверждается *(ненужное зачеркнуть)* выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № _____ от «___» _____ 20__ г. именуемый(-ая) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в здании с кадастровым номером 78:06:0206601:1183, расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 60, строение 1** (далее - Здание), а так же предоставления коммунальных услуг в Помещение Собственника.

1.2. Настоящий Договор является договором присоединения в соответствии со ст. 428 Гражданского кодекса Российской Федерации. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Здании.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Собственник поручает, а ТСН обязуется оказывать услуги по управлению зданием и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в здании с кадастровым номером 78:06:0206601:1183, расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 60, строение 1**, предоставлению коммунальных услуг, а Собственник вносит на расчетный счет ТСН плату за содержание и ремонт общего имущества в Здании и коммунальные услуги.

2.2. Плата за содержание и ремонт включает в себя плату за управление Зданием, работы и услуги по эксплуатации, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в здании, а также иную деятельность, направленную на достижение целей управления Зданием.

2.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, предоставляемые соответствующими снабжающими организациями и определяется по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Здании, предоставляемых ТСН, приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Общие обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в Здании в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для граждан, деятельности организаций, находящихся в помещениях Здания.

3.2. Обязанности ТСН:

3.2.1. Содержать общее имущество в состоянии, обеспечивающем:

3.2.1.1. Соблюдение характеристик надежности и безопасности Здания.

3.2.1.2. Безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц.

3.2.1.3. Доступность пользования нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположено Здание.

3.2.1.4. Соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

3.2.1.5. Постоянная готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов).

3.2.2. Обеспечение осмотра общего имущества, обеспечивающего своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям действующего законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

3.2.3. Обеспечение освещения помещений общего пользования.

3.2.4. Обеспечение установленных действующим законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования.

3.2.5. Обеспечение производства уборки и санитарно-гигиенической очистки помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.2.6. Обеспечение осуществления сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, за исключением вывоза отходов, образующихся в результате деятельности организаций и/или индивидуальных предпринимателей, не имеющих право осуществлять свою деятельность в отсутствие отдельного (индивидуального) договора на вывоз отходов (медицинские учреждения, предприятия общественного питания, детские дошкольные учреждения и т.п.).

3.2.7. Осуществление содержания и ухода за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.2.8. Осуществление текущего и капитального ремонта, подготовки к сезонной эксплуатации и содержания общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания, объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.2.9. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. ТСН имеет право:

3.3.1. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.3.2. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом Здания, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.3.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.3.4. Для выполнения своих обязательств по настоящему Договору нанимать по трудовым или гражданско-правовым договорам работников, не являющихся собственниками помещений в Здании.

3.3.5. Устанавливать размер ответственности за ненадлежащее выполнение Собственником своих обязательств по внесению обязательных платежей и взносов.

3.3.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления.

3.4. Собственник обязуется:

3.4.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Здании и за коммунальные услуги.

3.4.2. Поддерживать принадлежащее Собственнику помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников помещений в Здании.

3.4.3. Соблюдать правила пользования помещениями (включая места общего пользования), содержания Здания и прилегающей территории и нести ответственность за нарушение указанных правил.

3.4.4. Подписанием настоящего Договора ТСН предоставлено право представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора, не нарушающее имущественных интересов Собственника, во всех организациях.

3.4.5. Выполнять предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.4.6. Своевременно предоставлять ТСН сведения о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права и представить ТСН копию договора купли-продажи помещения, аренды и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора.

3.4.7. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСН для выполнения необходимого ремонта общего имущества Здания и работ по ликвидации аварий.

3.4.8. Своевременно сообщать ТСН о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

3.5. Собственник вправе:

3.5.1. Собственник имеет право любым законным способом реализовывать свои права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Финансовые условия и порядок расчетов

4.1. Плата за управление Зданием, содержание и ремонт общего имущества в Здании коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, на основании платежных документов (квитанций), предоставленных ТСН в срок не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

ТСН направляет Собственнику электронный образ (сканированную копию) платежного документа (квитанции) по адресу электронной почты Собственника, указанному в статье 9 настоящего Договора. Оригинальный экземпляр платежного документа (квитанции) Собственник получает в офисе ТСН.

4.2. Плата за управление Зданием, содержание и ремонт общего имущества в Здании устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, и водоснабжения, водоотведения и т.п.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Здании определяется общим собранием членов ТСН на каждый календарный год и может быть изменен ТСН, в одностороннем порядке, при увеличении стоимости материалов, используемых ТСН, а также при увеличении стоимости работ/услуг, оказываемых ей третьими лицами для целей настоящего Договора.

4.3.1. На момент подписания настоящего договора размер платы за содержание и ремонт общего имущества Здания определен в приложении №1 к настоящему Договору. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы, указанной в Приложении №1 к Договору за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Стоимость коммунальных услуг рассчитывается исходя из действующих тарифов, установленных соответствующими ресурсоснабжающими организациями и объема потребленных коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг.

4.5. Независимо от назначения платежа указанного Собственником, Собственником прежде всего оплачивается:

1. убытки, пени и штрафы;
2. коммунальные услуги на общедомовые нужды (ОДН);
3. плата за содержание и ремонт общего имущества в здании;
4. коммунальные услуги на индивидуальное потребление.

4.6. ТСН обеспечивает выполнение работ и предоставление услуг по настоящему договору за счет платы, вносимой собственниками помещений в здании за содержание и ремонт общего имущества здания и платы за коммунальные услуги.

4.7. Акты выполненных работ и оказанных услуг между сторонами настоящего Договора не подписываются. Принятие выполнения работ и оказания услуг по управлению зданием и содержанию и ремонту общего имущества в здании подтверждается Отчетом ТСН о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в Здании.

5. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. За просрочку оплаты или неполное внесение платы за содержание и ремонт общего имущества в Здании и/или коммунальные услуги ТСН вправе начислить и взыскать с Собственника пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки и понесенные убытки, а так же, до момента полного погашения задолженности, ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику и приостановить выполнение работ и предоставление услуг в отношении Собственника.

В следствие того, что здание является единым нежилым комплексом – апарт-отелем, а помещение, принадлежащее собственнику – нежилым, в целях защиты интересов других сособственников ограничение предоставления коммунальных услуг Собственнику производится без уведомления.

5.3. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, а именно: пожар, наводнение, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 6 (Шести) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.5. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору,

обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, разрешаются в претензионном порядке путем переговоров.

Претензии направляются заказным письмом или курьером.

Сторона, которой была направлена претензия, обязана в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента ее получения направить ответ.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке в Василеостровском районном суде г. Санкт-Петербурга или Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «01» мая 2019 г.

7.2. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.4. Отчуждение помещения новому собственнику является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Подписанием настоящего Договора Собственник дает ТСН согласие на обработку всех персональных данных, указанных в настоящем Договоре, то есть на совершение ТСН действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

8.2. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих Сторон.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.5. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

8.6. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Приложения:

8.7.1. Приложение №1- Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Здания.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

ТСН

ИНН 7801355128,

КПП 780101001,

ОГРН 1187847129140, Юридический

адрес: 199004 Санкт-Петербург,

Наб. Макарова д. 60, стр. 1, оф.

418-Н,

Собственник:

(Ф.И.О.) _____

Документ, удостоверяющий личность _____

выдан _____

Зарегистрирован по адресу:

Проживает по адресу: _____

Телефон _____

Адрес электронной почты _____

Собственник:

_____ (_____)

Подпись

Ф.И.О.

Председатель

ТСН «Докландс 1»

_____/Запорожченко Е.С.

М.П.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Здания

пп	наименование	нежилые помещения, стоимость за кв.м. руб/месяц	паркинг, стоимость за кв.м. руб/месяц
1	управление	11,90	11,90
2	системы противопожарной защиты	5,58	5,58
3	обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов)	3,43	3,17
4	обслуживание систем вентиляции, кондиционирования	12,90	12,40
5	обслуживание лифтов	5,60	2,90
6	обслуживание слаботочных систем	1,37	1,37
7	региональная автоматизированная система центрального оповещения (ГО и ЧС)	2,40	2,40
8	уборка мест общего пользования (МОП)	22,00	20,30
9	содержание придомовой территории	11,60	10,50
10	дератизация	0,32	0,32
11	вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	4,05	1,58
12	служба дежурных администраторов	19,50	14,43
13	диспетчерская служба	5,73	5,73
14	техническое обслуживание штатными специалистами без сервисного обслуживания	7,12	7,12
Итого		113,50	99,70

ТСН

**Председатель
ТСН «Докландс 1»**

_____/Запороженко Е.С.
М.П.

**Собственник:
(Ф.И.О.)** _____

_____(_____)
Подпись _____ Ф.И.О.