**Договор № ТСН232-\_\_\_\_**

**о содержании и ремонте общего имущества с собственником, не являющимся членом товарищества собственников недвижимости**

|  |  |
| --- | --- |
| город Санкт-Петербург | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. |

**Товарищество собственников недвижимости «Лиговский 232» (ТСН «Лиговский 232»),** в лице Председателя Правления Кваши Сергея Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое  
в дальнейшем **«Товарищество»,** с одной стороны, и гражданин(-ка)

|  |
| --- |
|  |
| (фамилия, имя, отчество) |

являющийся собственником помещения (квартиры, машино-места) № \_\_\_\_\_\_, находящегося в здании по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 232, строение 1, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости

|  |
| --- |
|  |
| (сведения о документе, подтверждающем право собственности на указанное помещение) |

именуемый(-ая) в дальнейшем «**Собственник»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. **Общие положения**
   1. Договор заключен в целях обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, проспект Лиговский, дом 232, строение 1 (далее – Здание), а также предоставления коммунальных услуг в помещении, указанном  
      в преамбуле Договора.
   2. Договор является договором присоединения в соответствии со [статьей 428](consultantplus://offline/ref=329DD53EB199757924557E75910956DFBE3B872D17033CF885191CD20A4DD40F30449F11C291343C2FN5M) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Здании.

1. **Предмет Договора**
   1. По Договору Собственник поручает, а Товарищество обязуется оказывать услуги  
      по управлению Зданием и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Здании, предоставлению коммунальных услуг, а Собственник обязуется вносить  
      на расчетный счет Товарищества плату за содержание и ремонт общего имущества в Здании  
      и коммунальные услуги.
   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.
   3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за водоотведение, отопление, предоставляемые соответствующими снабжающими организациями и определяется по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета.
   4. Товарищество в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 137 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Договором и Уставом Товарищества цели. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Здания утверждается Товариществом на общем собрании членов Товарищества и размещается на общедоступных стендах в Здании, в группе в мессенджере Telegram (по адресу: https://t.me/second\_quarter\_news), а также на сайте Товарищества (по адресу: https://ligovsky-232.ru/). Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы, установленной Товариществом в соответствующий период.
2. **Права и обязанности Сторон**
   1. Общие обязанности Сторон:
      1. Содержать общее имущество в Здании в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.
      2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для граждан, деятельности организаций, находящихся в помещениях Здания.
   2. Товарищество обязано:
      1. Содержать общее имущество в состоянии, обеспечивающем:
         1. Соблюдение характеристик надежности и безопасности Здания.
         2. Безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических  
            или юридических лиц.
         3. Доступность пользования нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположено Здание.
         4. Соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.
         5. Постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов).
      2. Проводить осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям действующего законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.
      3. Обеспечивать работу освещения помещений общего пользования.
      4. Обеспечивать установленные действующим законодательством Российской Федерации нормы температуры и влажности в помещениях общего пользования.
      5. Обеспечивать уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования,  
         а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.
      6. Обеспечивать осуществление 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 отсутствии отдельного (индивидуального) договора на вывоз отходов (медицинские учреждения, предприятия общественного питания, детские дошкольные учреждения и т.п.).
      7. Осуществлять содержание и уход 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.
      8. Осуществлять текущий и капитальный ремонта, подготовку к сезонной эксплуатации  
         и содержанию 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.
      9. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.
   3. Товарищество имеет право:
      1. По согласованию с Собственником производить осмотр технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
      2. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом Здания.
      3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем  
         в помещениях Собственника (в том числе проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб).
      4. Нанимать по трудовым или гражданско-правовым договорам работников, не являющихся собственниками помещений в Здании, для выполнения своих обязательств по Договору.
      5. Устанавливать размер ответственности за ненадлежащее выполнение Собственником своих обязательств по внесению обязательных платежей и взносов.
      6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления.
   4. Собственник обязан:
      1. Вносить плату за коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Здании своевременно и в полном объеме.
      2. Обеспечивать надлежащее состояние помещения, принадлежащего Собственнику, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников помещений в Здании.
      3. Соблюдать правила пользования помещениями (включая места общего пользования), содержания Здании и прилегающей территории и нести ответственность за нарушение указанных правил (как самостоятельно, так и за третьих лиц, допущенных собственником к общему имуществу Здания, пользующихся имуществом Собственника на любых законных правах).
      4. Выполнять предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные  
         и эксплуатационные требования.
      5. Своевременно предоставлять Товариществу сведения о смене Собственника с указанием всех известных реквизитов нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права, предоставлять Товариществу копию договора купли-продажи помещения, аренды, другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора.
      6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Товарищества  
         для выполнения необходимого ремонта общего имущества Здания и работ по ликвидации аварий.
      7. Своевременно сообщать Товариществу о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
   5. Собственник имеет право:
      1. Любым законным способом реализовывать свои права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
3. **Финансовые условия и порядок расчетов**
   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 Товариществом в срок не позднее 1-го числа месяца, следующего  
      за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.
   2. Платежный документ (квитанция) направляется Собственнику по адресу электронной почты, указанному в пункте 9 Договора.

Направление платежного документа иным способом допускается при наличии письменного соглашения Сторон.

* 1. 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.
  2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Здании определяется общим собранием членов Товарищества на каждый календарный год и может быть изменен Товариществом, в одностороннем порядке, при увеличении стоимости материалов, используемых Товариществом,  
     а также при увеличении стоимости работ/услуг, оказываемых третьими лицами для целей Договора.
  3. 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. Независимо от назначения платежа, указанного Собственником, Стороны пришли  
     к соглашению, что плата за услуги, указанные в разделе 2 Договора, распределяется в следующей очередности:

Первая очередь: убытки, пени и штрафы;

Вторая очередь: коммунальные услуги на общедомовые нужды (ОДН);

Третья очередь: плата за содержание и ремонт общего имущества в Здании;

Четвертая очередь: коммунальные услуги на индивидуальное потребление.

* 1. Товарищество обеспечивает выполнение работ и предоставление услуг по Договору за счет платы, вносимой собственниками помещений в Здании за содержание и ремонт общего имущества Здания и платы за коммунальные услуги.
  2. Акты выполненных работ и оказанных услуг между сторонами Договора не подписываются. Принятие выполнения работ и оказания услуг по управлению зданием и содержанию и ремонту общего имущества в здании подтверждается Отчетом Товарищества о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в Здании.

1. **Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства**
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством и Договором.
   2. За просрочку оплаты или неполное внесение платы за содержание и ремонт общего имущества в Здании и (или) коммунальные услуги Товарищество вправе начислить и взыскать с Собственника пени в размере 0.1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, понесенные убытки.
   3. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по 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.
2. **Разрешение споров**
   1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами разрешаются в претензионном порядке путем переговоров.

Претензии направляются любым способом: заказным письмом, вручаются по адресу Товарищества, направляются по адресу электронной почты, указанного в пункте 9 Договора.

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

* 1. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке. Стороны пришли к соглашению, что споры передаются  
     на рассмотрение в судебный участок № 181 города Санкт-Петербурга, Фрунзенский районный суд города Санкт-Петербурга, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

1. **Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора**
   1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие **с «01» апреля 2025 г.**
   2. Договор заключен на неопределенный срок.
   3. Любые изменения и дополнения основных условий Договора действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
   4. Переход права собственности на помещение, указанное в преамбуле Договора, является основанием для досрочного расторжения Договора, влекущего обязанность по совершению, установленных Договором платежей за период фактического предоставления услуг.
2. **Заключительные положения**
   1. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку всех персональных данных, указанных в Договоре, то есть на совершение Товариществом действий, предусмотренных [пунктом 3 статьи 3](consultantplus://offline/ref=EFEFD8216A5CFEBD46B8E259557621BD93698BAC5ADEE0A3F32C3CE1C415782B37ED9B23A019FEFBNC11I) Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

* 1. Все приложения, упомянутые в Договоре, являются его неотъемлемой частью.
  2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
  3. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.
  4. По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
  5. Приложения:

Приложение №1 – Схема разграничения ответственности Товарищества и Собственника

1. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ТСН «Лиговский 232»**  Юридический адрес:  192007, Санкт-Петербург,  проспект Лиговский, дом 232, строение 1, квартира 478  ИНН 7816747174  КПП 781601001  ОГРН 1247800005848  Расчетный счет: 40703810755000000628 Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  Корр. счет: 30101810500000000653  БИК: 044030653  **Председатель Правления**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.И. Кваша /**  **м.п.** |  | **Собственник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **(Ф.И.О.)**  Документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Зарегистрирован по адресу:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Проживает по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  Подпись Ф.И.О. |

**Приложение № 1**

к Договору № ТСН-\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

**Схема разграничения ответственности Товарищества и Собственника**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

1. **По системе холодного и горячего водоснабжения:**
   1. Границы эксплуатационной ответственности Товарищества: стояки горячего  
      и холодного водоснабжения, отводы внутриквартирной разводки от стояков до первой запорно-регулировочной арматуры, установленной на отводах.
   2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулировочной арматуры, включая запорно-регулировочную арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире.

Граница эксплуатационной ответственности: резьба на отводе перед запорно-регулирующей арматурой.

1. **По системе электроснабжения:**
   1. Границы эксплуатационной ответственности Товарищества: внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счётчиков), отключающие устройства на квартиру, расположенные в этажных щитах.
   2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: электропровода, внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирный счётчик.
2. **По системе отопления:**
   1. Границы эксплуатационной ответственности Товарищества: стояки, ответвления  
      от стояков, запорно-регулирующая арматура и обогревающие элементы (радиаторы и т.п.).
3. **По системе водоотведения:**
   1. Границы эксплуатационной ответственности Товарищества: внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.
   2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника, расположенного  
      на канализационном стояке.

Граница эксплуатационной ответственности: присоединительный раструб.

1. **По конструктивным элементам:**
   1. Границы эксплуатационной ответственности Товарищества: внешняя поверхность стен помещения, оконных проемов и входной двери в помещение (не включая сами окна, подоконники, оконные отливы и откосы, двери, дверные и оконные короба и наличники), фасад Здания.
   2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутренняя поверхность стен помещения, оконные и дверные заполнения включая окна, двери, подоконники, отливы, откосы, короба, наличники, фурнитуры и т.п.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ТСН «Лиговский 232»**  **Председатель Правления**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.И. Кваша /**  **м.п.** |  | **Собственник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**  **Подпись Ф.И.О.** |