

ПРОЕКТ Д О Г О В О Р А

управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. Томск « ____ » _____ 2006 г.

_____ (фамилия, имя и отчество полностью)

являющийся собственником помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Томск _____, кв. № _____, общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании _____ (свидетельство о регистрации права собственности на жилое помещение)

и ООО «Управляющая компания «Жилище», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Хана Владимира Петровича, действующего на основании Устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания от «__» _____ 2006 г.
- 1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. Предмет договора

- 2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в течение согласованного в пункте 7.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.
Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:
 - по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
 - на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
 - на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
 - на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.
- 2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют коммунальные предприятия в соответствии с заключенными договорами с Управляющей компанией, и перед которыми отстаивает интересы Собственника Управляющая компания по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в Приложении № 2.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в месяц, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;
- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам;
- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство, паспортный стол;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;
- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;
- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.4. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам тепла, горячей и холодной воды, электроэнергии, в обеспечении исправной работы лифта, канализации, газоснабжения, в своевременном вывозе мусора и в обслуживании коллективного прибора учета.

3.1.5. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик.

3.1.8. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.9. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника.

3.1.10. Представлять Собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в феврале текущего года за прошедший год, а при дополнительном запросе за

квартал в форме, указанной в Приложении № 5 к настоящему Договору. Отчет представляется письменно в через представителей собственников, объявлением в помещении Управляющей компании и через Интернет - сайт «WWW. Jiliske.tomsk.ru».

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Вести расчеты с Собственником за представленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до 25 числа, производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым Управляющей компанией.

3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.4. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ и/или объявленном Постановлением мэра г. Томска.

3.4.5. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании производить начисления жилищно-коммунальных услуг с учетом имеющихся у членов семьи Собственника льгот в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей компании в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.8. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей компании в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Управляющая компания несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;

- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

4.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 2.3. настоящего Договора.

4.4. Собственник и Управляющая компания освобождаются от ответственности в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

5.1. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, установлена Постановлением мэра г. Томска от 29.12.2004 г. № 702 и приведена в Приложении № 3 к настоящему договору. По истечении первого года действия Договора стоимость работ может быть пересмотрена решением общего собрания собственников дома.

5.2. Собственник производит оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по счет – квитанции до 25 числа каждого месяца на расчетный счет Управляющей компании. Льготные категории граждан производят оплату в соответствии с действующим законодательством РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления.

5.3. Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся организациями и предприятиями, которые эти услуги оказывают, по тарифам и нормативам, установленным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ.

При наличии у Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

При наличии коллективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей компанией и организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

5.4. В случае неполучения Собственником счет - квитанции за содержание и ремонт общего имущества дома Собственник самостоятельно производит оплату в кассу Управляющей компании до 25 числа текущего месяца.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.

6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе Собственника;
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

6.6. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

7.3. Договор заключен на один год, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с _____ 2006 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях.

7.4. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту»;
- Приложение № 2 «Перечень и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг»;
- Приложение № 3 «Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;
- Приложение № 4 «Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома».

8. Подписи Сторон

Управляющая компания ООО «УК «Жилище»

Собственник _____

634061, г. Томск, ул. Тверская, 57
тел./факс 432-401
Директор _____ В. П. Хан

Фамилия и инициалы

Паспорт _____
Номер, серия,

выданный _____
Место и дата выдачи паспорта

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом с собственником помещения

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА (*при наличии*)

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подъездов, чердака, подвала и придомовой территории.

Работы по содержанию

- По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.

- По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогретов или перетопов с установкой шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентиляей, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.

- По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скос травы, уборка и рыхление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений.

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Работы по текущему ремонту

- По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковры кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.

- По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентиляей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов.

- По придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Капитальный ремонт производится периодически в соответствии с установленными требованиями.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома.

Работы по капитальному ремонту

- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;
- замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;
- работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройство территории с асфальтированием.

Приложение № 2 к Договору управления многоквартирным домом с собственником помещения

ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

ОТОПЛЕНИЕ И ГОРЯЧАЯ ВОДА

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местной администрацией, а горячая вода – круглосуточно с перерывами необходимыми для ремонта тепловых сетей. Сроки ремонта тепловых сетей объявляются через средства массовой информации.

Перерыв в подаче тепла и горячей воды допускается для устранения аварий на срок не 16 часов в сутки при авариях на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при авариях в жилом доме.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии утепления квартиры, должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах не ниже +20°C.

В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся регулировки систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла.

При температуре в жилом помещении ниже +18°C, - за каждый градус производится снижение оплаты за потребленное тепло на 10 % от действующего тарифа.

При температуре в жилом помещении ниже +13°C и при условии выполнения работ по утеплению квартиры - оплата за тепло не производится.

Температура горячей воды не должна превышать + 75°C и быть ниже + 60°C. При наличии в доме бойлера - температура воды не должна быть менее + 50°C.

Отклонение температуры горячей воды допускается не более чем на 2 часа в сутки. За каждые сутки превышения допустимого перерыва оплата за горячую воду не производится.

При снижении температуры горячей воды на 5°C в пределах от 45 до 40°C оплата за горячую воду снижается на 5%, в пределах от 40 до 35°C - снижается на 10%, а при температуре горячей ниже 35°C оплата за горячую воду не производится.

Поставщик тепла и горячей воды **ОАО «Томские коммунальные системы», ул. Котовского, 19. Тел. 277-182, 277-144, 277-105, 277-133.**

ХОЛОДНАЯ ВОДА И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно под давлением не ниже 0,5 кг/см². Качество воды должно соответствовать требованиям ГОСТ «Вода питьевая».

Перерыв в подаче холодной воды допускается для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в жилом доме.

За весь период отсутствия холодной воды в жилых помещениях или подачи воды, не отвечающей требованиям ГОСТ «Вода питьевая», оплата за воду не производится.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допускается перерыв в работе канализации для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в доме.

Поставщик холодной воды и ответственный транспортировку сточной жидкости (работу межквартальных канализационных сетей) **ОАО «Томские коммунальные системы», ул. Шевченко, 41а. Тел. 26-05-93, 26-32-06,** и **ЗАО «Городские очистные сооружения» Кузовлевский тр., 2в. тел. 73-00-75.**

ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

Электроэнергия поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими стандартами – напряжением 220 В., частотой переменного тока 50 Гц. и допустимыми отклонениями этих параметров в пределах 10%.

При несоответствии параметров электроэнергии ГОСТу (отклонение 20% и более) и наличии актов замера напряжения оплата за электроэнергию не производится.

Поставщик электроэнергии **ОАО «Томские коммунальные системы», ул. Шевченко, 62а, ул. Гоголя, 33. Тел. 49-70-84.**

СЛУГИ, КОТОРЫЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ДРУГИМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ, А ОПЛАТА ЗА ИХ ВЫПОЛНЕНИЕ ВКЛЮЧЕНА В СЧЕТ- КВИТАНЦИЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

1. Вывоз мусора

Услугу по вывозу твердых бытовых отходов выполняет предприятие **ООО «Томск Спецтранс», пр. Комсомольский, 66, тел. 26-55-21, 26-66-39** или **ООО «Чистый город».**

2. Пользование лифтом

Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт лифтов производится **ООО «Тосклифтремонт», ул. Сибирская, 102, тел. 45-04-86.** и **ООО «Сибирская лифтовая компания», пр. Фрунзе, 98/2, кв. 46, тел. 44-24-93.**

3. Антенна

Обслуживание коллективных телевизионных антенн производит предприятие **ООО «Студия «АНТЕН», ул. Говорова, 25, тел. 76-32-73.**

4. Обслуживание приборов учета

Техническое обслуживание приборов учета тепловой энергии, снятие показаний и передача их в расчетный центр ОАО «Томские коммунальные системы» осуществляет предприятие **ООО «Томский сервисный центр «Левша», ул. Сибирская, 109, тел. 20-01-01.**

Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным домом с собственником помещения

Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Оплата за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет:

- для Собственника, проживающего в благоустроенном 6-ти и более этажном доме, оборудованном электроплитой - **4,45 руб.**, газовой плитой – **4,87 руб.** В эту сумму входит стоимость уборки подъезда. Если уборка не производится, то стоимость на **0,65 руб.** меньше;

- для Собственника, проживающего в благоустроенной 1 - 5-ти этажном доме, оборудованном электроплитой – **5,13 руб.**, газовой плитой – **5,60 руб.** В эту сумму входит стоимость уборки подъезда. Если уборка подъезда не производится, то стоимость на **0,60 руб.** меньше;

- стоимость работ по содержанию коллективных приборов учета - **0,48 руб.**

Оплата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет:

- для Собственника, проживающего в благоустроенном 6-ти и более этажном доме – **3,81 руб.;**

- для Собственника, проживающего в благоустроенном 1 -5-ти этажном доме – **6,21 руб.;**

Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту установлена по результатам финансовой экспертизы, проведенной ГУП «Институт проблем ЖКХ в районах Севера, Сибири и Дальнего Востока» в 2004 г. и объявлена Постановлением мэра г. Томска от 29.12.2004 г. № 702.

Оплата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет 1,53 руб. в месяц.

Постановление мэра г. Томска от 29.12.2002 г. № 506.

Постановление мэра г. Томска от 13.05.2004 г. № 216.

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом с собственником помещения

ОТЧЕТ по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома в _____ г.

Адрес: _____ Площадь дома (м2) _____ Приватизированная

Работы выполнены Количество квартир _____ площадь (м2) _____

ООО «УК «Жилище» Количество прописанных _____

(на _____ 2005 г.)

	Содержание, руб.	Текущий ремонт, руб.	Всего, руб.	Кап. ремонт с 01.01.2005
Долг на начало года				
Начислено				
Оплачено				
Затрачено				
Остаток				
Среднегодовой тариф				

Статья расходов	Наименование работ по содержанию общего имущества	Ед. изм.	Объем	Сумма затрат, руб.
-----------------	---	----------	-------	--------------------

Содержание

<i>Заявки населения</i>	Выполнение заявок населения, переданных лично и по телефону			
<i>Сезонные работы</i>	Подготовка общего имущества дома к эксплуатации в осеннее - зимний и весеннее – летний периоды			
<i>Технический надзор</i>	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации			
<i>Паспортный стол</i>	Работа паспортистов, бухгалтерии и кассы			
<i>Уборка территории</i>	Работа дворника по уборке территории двора и газона			
<i>Уборка подъездов</i>	Работа уборщика подъездов			
<i>Электроснабжение мест</i>	Затраты на освещение входов в подъезды,			

<i>общего пользования</i>	лестничных клеток, подвала			
<i>Услуги вычислительного центра</i>	Расчет квартплаты, печать квитанций, обслуживание базы данных и др.			
<i>Содержание аварийно-диспетчерской службы</i>	Содержание круглосуточной дежурной бригады в составе сантехника, электрика, сварщика и водителя с автомобилем. Работа диспетчера, затраты на услуги связи			
<i>Управление домом</i>	Организация работ с населением, подрядными организациями, с предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство			
<i>Гидравлические испытания</i>	Гидравлические испытания и расходы воды на промывку и опрессовку			
<i>Другие расходы по содержанию</i>	Очистка кровель от мусора, снега, скол наледи, вывоз свалок мусора, расходы на транспорт и др.			

Текущий ремонт

<i>Фундамент, подвал, прямки, вентиляционные продухи, отмостка</i>				
<i>Стены, перегородки, межпанельные швы</i>				
<i>Перекрытия</i>				
<i>Крыша, чердак</i>				
<i>Водосточные трубы, система внутреннего водостока</i>				
<i>Двери подъездные, тамбурные</i>				
<i>Окна подъездные</i>				
<i>Полы в местах общего пользования</i>				
<i>Вентиляция</i>				
<i>Лестницы, крыльца, перила</i>				
<i>Места общего пользования, подъезды, тамбуры, коридоры и др.</i>				
<i>Система отопления</i>				

<i>Система горячего водоснабжения</i>				
<i>Система холодного водоснабжения</i>				
<i>Система канализации</i>				
<i>Электрооборудование</i>				
<i>Электропроводка</i>				
<i>Внешнее благоустройство</i>				
<i>Непредвиденный текущий ремонт</i>				

Капитальный ремонт

<i>Вид ремонта</i>	Перечень работ в соответствии со сметой			
--------------------	---	--	--	--

ИТОГО:

--