

ДОГОВОР №04/1-ТСЖ
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Тюмень

«01» февраля 2013 года

Товарищество собственников жилья «Малыгина четыре» в лице председателя Шалаевой Нины Андреевны на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СеВеР», в лице директора Белопухова Олега Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» - с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий договор заключен с целью управления многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников и Нанимателей по владению, пользованию и, в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжению имуществом.

I. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

«Стороны» договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова и словосочетания будут иметь значение, указанное в приложении № 3 к настоящему договору.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. «ТСЖ» передает, а «Управляющая компания» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г.Тюмень, ул.Малыгина,4/1** а именно:
- 2.1.1. Выбор обслуживающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет потребителей.
 - 2.1.2. Представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.
 - 2.1.3. Выполнение работ, оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия «ТСЖ» соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет «ТСЖ» договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ, услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.
 - 2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг.
 - 2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
 - 2.1.6. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги.
 - 2.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.
 - 2.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу потребителей.
 - 2.1.9. Проверка технического состояния общего имущества.
 - 2.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества.
 - 2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника и Нанимателя.
 - 2.1.12. Принятие и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

- 2.1.13. Прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 2.1.14. Выдача потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 2.1.15. Ведение бухгалтерской, налоговой, статистической и иной документации.
- 2.1.16. Подготовка предложений «ТСЖ» по вопросам капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции общего имущества
- 2.1.17. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.
- 2.1.18. Совместное с «ТСЖ» распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели распределяются в размере пропорционально между «ТСЖ» и управляющей компанией.
- 2.1.19. Составление перечня общего имущества.
- 2.1.20. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.
- 2.1.21. Оказание прочих услуг потребителям.
- 2.2. При передаче дома составляется акт приема-передачи.
- 2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в приложении № 1 к настоящему договору.
- 2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:
 - на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль внутри квартиры);
 - на системе канализации - плоскость раструба тройника;
 - по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
 - по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения, являющиеся частью квартиры, и входная дверь в квартиру, являющаяся частью квартиры, или отгороженный тамбур.
 - на системе отопления – отсекающий вентиль на отопительном приборе, либо первое ребро отопительного прибора.
- 2.4. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется управляющей компанией в соответствии с перечнями работ, услуг по содержанию и текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие – установленными правительством Российской Федерации и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным правительством Российской Федерации.
- 2.5. «Управляющая компания» не несет ответственности по долгам перед обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы и жилищно-коммунальные услуги до момента подписания настоящего договора и передачи дома в управление.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая компания» обязана:

- 3.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего договора.
- 3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленным полномочиям, предусмотренных п.2.1.1. – 2.1.16. настоящего договора.
- 3.1.3. Представлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора, в соответствии с приложением №5 настоящего договора, путем передачи в «ТСЖ» и размещению на информационных стендах подъездов.
- 3.1.4. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги через ОАО «ТРИЦ».
- 3.1.5. Совместно с «ТСЖ» принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги. При этом затраты на

ведение претензионной работы и выплату госпошлин производятся за счет «ТСЖ» или доходов от коммерческих договоров.

3.1.6. Совместно с «ТСЖ» производить активирование фактически проживающих в жилых помещениях лиц, в целях правильного начисления коммунальных услуг.

3.2 «Управляющая компания» вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему, капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Принимать участие в общих собраниях «ТСЖ».

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.2.1. настоящего договора.

3.2.5. Представлять интересы потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.6. По решению «ТСЖ» инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками и Нанимателями.

3.2.7. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.2.8. Фиксированную стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденную «ТСЖ», применять в течение одного года. В последующем стоимость меняется в зависимости от изменений уровня потребительских цен с условием заключения дополнительного соглашения с «ТСЖ».

3.3. «ТСЖ» обязуется:

3.3.1. Передать «Управляющей компании» полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего договора, при этом «ТСЖ» самостоятельно вступает в договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.2. Немедленно сообщать управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем, оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.3. Предоставлять управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника и Нанимателя на случай проведения аварийных работ.

3.3.4. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.5. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

3.4. «ТСЖ» вправе:

3.4.1. Требовать от «Управляющей компании» исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего договора.

IV. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственников и Нанимателей определена приложением №4, являющимся неотъемлемой частью договора, и действует с момента заключения настоящего договора в течении одного года.

4.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1.21. настоящего договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника и Нанимателя коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Собственник и Наниматель производит оплату в рамках настоящего договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений;
- содержание придомовой территории;
- ремонт жилья;
- управление многоквартирным домом;
- содержание лифтового хозяйства;
- домофонное оборудование;
- вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом, указан в приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью договора.

4.4. Собственник и Наниматель вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем в ОАО «ТРИЦ».

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств «Управляющая компания» несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему договору.

5.2. «Управляющая компания» не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при не предоставлении ей документов, указанных в п. 2.1.13. настоящего договора, на весь период до их предоставления.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. «Управляющая компания» не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

VI. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания «Сторонами» и распространяется на взаимоотношения «Сторон», возникшие с 01.02. 2013 года.

Настоящий договор действует в течение 1-го (одного) года с момента его подписания.

6.2. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения «ТСЖ» «Управляющей компании» за два месяца до даты расторжения.

6.4. Изменение или расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренно законодательством.

6.5. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием «ТСЖ» решения о изменении способа управления многоквартирным домом, «ТСЖ» обязано компенсировать убытк «Управляющей компании» по фактическим затратам, в том числе средства, направленные «Управляющей компанией» на инвестирование в общее имущество.

VII. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются «Сторонами» путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке предусмотренном законодательством Российской Федерации.

VIII. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями «Сторон» и являются его неотъемлемой частью. Никакие договоренности «Сторон» не имеют силы.

8.2. «Стороны» обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести «Сторонам» имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная «Сторона» обязуется возместит другой «Стороне» весь нанесенный ущерб.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из «Сторон», оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр хранится «Управляющей компании», второй – у «ТСЖ».

Приложения:

1. Перечень общего имущества в многоквартирном доме.
2. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту.
3. Термины и определения.
4. Определение размера оплаты за жилищно-коммунальные услуги.
5. Форма годового отчета.

IX. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая компания»

ООО «Управляющая компания «СеВеР»

625026 г.Тюмень ул. Холодильная, 83

тел. 27-61-19

р/счет 40702810271000000622

в Тюменский филиал ОАО «Россельхозбанк»

г. Тюмень

БИК 047130639 КПП 720201001

ИНН 7202149479

кор. счет 30101810100000000639

Директор _____



«ТСЖ»

ТСЖ «Малыгина четыре»

ИНН/КПП 7202155909/720201001



ПЕРЕЧЕНЬ
общего имущества в многоквартирном доме

1. Помещения в МКД, не являющиеся частями квартир, предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилых помещений.
2. Межквартирные лестничные площадки, лестницы.
3. Встроенные нежилые помещения, комната связи
4. Технический этаж, чердак
5. Технический подвал
6. Лифт, лифтовая шахта
7. Кладовые
8. Крыша
9. Фундамент
10. Плиты перекрытий
11. Балконные плиты
12. Окна, двери общего пользования
13. Перила
14. Парапеты
15. Узел учета тепла
16. Электрощитовая
17. Машинное отделение
18. Внутридомовые системы: горячего и холодного водоснабжения, пожаротушения, канализации канализационными выпусками, отопления жилого дома и электроснабжения от ВРУ жилого дома
19. Общедомовые приборы учета
20. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома
21. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения
15. Малые архитектурные формы
16. Элементы озеленения и благоустройства.

Директор _____



Председатель

к договору на управления, содержание и ремонт многоквартирного дома

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и текущему ремонту

1. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Содержание общего имущества.

2.1. Проведение технических осмотров общего имущества, в т.ч. отдельных элементов и помещений.

2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту, по итогам технических осмотров общего имущества.

2.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.

2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.

2.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов и лифтов.

2.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.

2.8. Уборка, чистка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.

2.9. Аварийный спил деревьев.

2.10. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.

2.11. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы), в том числе лифтов и приборов учета.

3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

3.2. На оборудовании, относящемся к общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.

3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

3.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.

3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.

3.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.

3.7. Устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.

3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.

3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.

3.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.

3.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение профилактических работ.

3.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.

3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

3.14. Проведение планово-предупредительного ремонта (текущего).

3.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

- 3.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
- 3.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
- 3.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.
- 4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора (КГМ).**
- 4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
- 4.2. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО и КГМ.
- 5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.**
- 5.1. Уборка придомовой территории/летний период:
- подметание территории, уборка мусора, листьев, песка,
 - уход за газонами, полив территории,
 - прочистка решеток ливневой канализации.
- 5.2. Уборка придомовой территории/зимний период
- ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежного покрова к местам складирования,
 - укладка свежеснежного покрова в кучи и валы,
 - обработка тротуаров антигололедными реагентами,
 - удаление снега и наледи вручную.

II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества.

1. Фундаменты.

- 1.1. Восстановление входов в подвалы.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши.

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий
- 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков
- 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 6.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий
- 6.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- 6.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры.
- 6.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

7. Система электроснабжения.

7.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы, за исключением индивидуальных счетчиков электрической энергии, от точки подключения к внешним сетям согласно акту разграничения эксплуатационной ответственности с энергоснабжающей организацией, до присоединений отходящих квартирных линий к автоматическим выключателям этажном или квартирном распределительном электрощите.

7.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных кабелей электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

7.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Директор



Председатель



ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические "этажи, чердак подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень общего имущества в многоквартирном доме приведен в приложении №1 к настоящему договору.

Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Потребитель - Собственник и/или Наниматель помещения, у которого имеют отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства присоединенные к сетям ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование

Коммунальные услуги - предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления.

Содержание - содержание общего имущества и техническое обслуживание общедомовых коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями собственников и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по содержанию установлен в приложении №1 к настоящему договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к приложению № 2 к настоящему договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общедомовых коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в отсутствие утвержденным правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по текущему ремонту установлен в приложении № 2 к настоящему договору может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к приложению № 2 к настоящему договору обеими «Сторонами».

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования

также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, а также размер платы за капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Директор



Председатель



Приложение №4 к договору
Определение оплаты за жилищно-коммунальные услуги

жилищные услуги

№ п/п	Показатели	тариф
1	2	3
1.	Содержание общего имущества дома, итого:	2,5
2.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов, итого:	2,41
2.1.	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	1,48
2.2.	Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения	0,35
2.3.	Техническое обслуживание систем электроснабжения	0,14
2.4.	Техническое обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения	0,44
3.	Содержание придомовой территории, итого:	2,51
3.1.	Уборка придомовой территории	2,36
3.2.	Вывоз снега	0,1
3.2.	Озеленение	0,05
4.	Ремонт жилья, итого:	1,54
4.1.	Ремонт конструктивных элементов здания	0,23
4.2.	Внутренняя система отопления горячего водоснабжения	0,63
4.3.	Внутренняя система водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях)	0,45
4.4.	Внутренняя система электроснабжения и электрические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	0,13
4.5.	Внешнее благоустройство	0,1
5.	Управление жильем	1,50
6.	Содержание ТСЖ	1,04
7.	Итого по жилищным услугам	11,50
7.	Комплексное обслуж. лифтов	4
8.	Вывоз ТБО и КГМ	1,34
9.	Домофон	40 рублей с квартиры
10.	Всего затрат	16,84

коммунальные услуги

10.	Отопление, с 1 м ² На основании решения РЭК №396 от 21.12.2011г.	758,67 руб./Гкал
11.	Электроэнергия, за 1 кВт/час На основании решения РЭК №195 от 26.09.2012г.	1,36 Квт
12.	Водоснабжение и водоотведение за 1 м ³ водоснабжение водоотведение Приказ №293/01-05-0С от 30.11.2011г. Департаментом тарифной и ценовой политики Тюменской области.	20,23 руб/1куб 11,93 руб/1куб