

Договор *М-24-30*
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Рязань, ул. Новаторов, дом 27

г. Рязань

«*01*» *01* 2011г.

Собственник(и) помещения дома по адресу г. Рязань, ул. Новаторов дом 27 кв. *30*, принадлежащего на праве собственности _____

и т.д).

гр. _____
(Ф.И.О.)

гр. _____
именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и ООО КА «Ирбис», в лице директора Квашнина Игоря Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечня, приведенного в приложениях №3, 4, 5 к договору, обеспечение предоставления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, тепловой энергии, электроэнергии) и услуг по водоотведению в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Новаторов, дом 27 (далее – многоквартирный дом).

Для обеспечения Собственников коммунальными ресурсами и услугами по водоотведению Управляющая организация от имени и по поручению Собственников заключает договоры на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой энергии и услуг по водоотведению (далее коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению) с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет Собственников. При выполнении данного поручения Стороны руководствуются нормами глав 49, 52 Гражданского кодекса Российской Федерации, Постановлением РФ от 13 августа 2006г. №491, Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и настоящим договором.

Условия настоящего договора утверждены решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол № 1 от 12.12. 2010 года.

1.2. Договор управления является смешанным. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и ГК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – **Общее имущество**) и его состояние на момент заключения настоящего Договора приведены в Приложении № 2.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников согласно списку, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору.

1.5. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с 01.01. 2011 года и действует до 31.12. 2015 года.

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его подписанием.

Утверждение Собственниками на общем собрании порядка определения размера платы, изменения его, при голосовании по вопросам повестки дня является его подписанием.

1.6. Отдельные условия настоящего договора устанавливаются следующими приложениями, являющиеся неотъемлемыми частями настоящего Договора:

- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом – Приложение №3;

- Расчет стоимости работ по содержанию, ремонту, управлению многоквартирным домом на момент заключения Договора – Приложение №5;

- Порядок определения размера платы, изменения его, производства расчетов по Договору - приложением № 6;

1.7. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Обязанности сторон.

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм гражданского законодательства, жилищного законодательства и изданных в их исполнение правовых актов, и из положений настоящего договора.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

2.2.2. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них, согласовать с Управляющей организацией проведение работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.2.3. Извещать Управляющую организацию и организацию, занимающуюся начислением платы за содержание и ремонт жилья, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению, в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве

временно проживающих граждан на срок более 3 дней.

2.2.4. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственников при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.5. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.6. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.2.7. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

2.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами.

2.2.9. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы.

2.2.10. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.11. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.2.12. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества многоквартирного дома;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 часов до 06.00 часов (при производстве ремонтных работ с 21.00 часов до 8.00 часов);

з) не нарушать права других собственников.

2.2.13. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

2.2.14. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.2.15. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

2.2.16. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

2.2.17. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества.

2.2.18. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению в порядке, определенном п.п. 4.4.6. настоящего договора.

2.2.19. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

2.2.19.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 10 дней с даты заключения настоящего договора, направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.2.19.2. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.2.20. Согласовывать с Управляющей организацией планирование работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также проведение таких работ.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с 01.01. 2011г.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечня, приведенного в Приложении № 3 к настоящему договору

2.3.3. По поручению Собственников заключить от имени и за счет Собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению на следующих условиях:

2.3.3.1. а) Коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению поставляются до границы эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций в количестве и качестве, обеспечивающих комфортное проживание пользователей в жилых помещениях и осуществление своей деятельности пользователями нежилых помещений. Под комфортным проживанием пользователей в жилых помещениях и осуществлением своей деятельности пользователями нежилых помещений понимается:

бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых пользователю;

бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков,

бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

Требования к качеству коммунального ресурса должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

б) Объем коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, необходимых собственникам для комфортного проживания пользователей жилых помещений и осуществления деятельности пользователями нежилых помещений определяется исходя из расчетов, производимых по нормативам потребления, установленным органом местного самоуправления (на момент заключения Договора действует Постановление Администрации г. Рязани от 27 ноября 2009 г. N 8401).

Расчет платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению для каждого из собственников помещений (нанимателей) производится в порядке, определенном в п. 4.3. настоящего договора.

в) Граница эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций определяется по внешней стороне стены многоквартирного дома при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета. При наличии такого прибора границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

г) При недопоставке ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению и поставке коммунальных ресурсов ненадлежащего качества производится уменьшение платы, предъявляемой к оплате по договору ресурсоснабжающей организацией потребителям в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

д) Собственники вносят плату за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению ресурсоснабжающим организациям равномерно в течение года до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

е) При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки и составлении акта имеет право передать соответствующие сведения в ресурсоснабжающие организации для начисления оплаты коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению по нормативу потребления, исходя из фактического количества проживающих за период, не более 3 лет.

ж) Ресурсоснабжающие организации совместно с Управляющей организацией вправе ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

з) При нарушении Собственниками и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению, установленных п.4.4.6 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.4 настоящего договора.

2.3.3.2. Расходы Управляющей организации на организацию обеспечения предоставления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, тепловой энергии) и услуг по водоотведению проводимую по поручению собственников помещений входят в структуру платежей за содержание и ремонт помещений.

2.3.3.3. Управляющая организация предоставляет Собственникам отчет о выполнении поручения в порядке, установленном в п.7.2 настоящего договора.

2.3.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественной или несвоевременной поставке коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.3.5. Информировать собственников жилых помещений об отсрочках выполнения отдельных видов работ и услуг, не связанных с обеспечением безопасных условий проживания, причинах отсрочек, новых сроках их исполнения. В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги в порядке, установленном 491 Постановлением РФ от 13 августа 2006г.

2.3.6. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.3.7. Принимать участие в приемке индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством.

2.3.8. Общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов устанавливаются по решению

Собственников, оформленного в виде решения Общего собрания по изменению состава общего имущества многоквартирного дома.

2.3.9. Уведомлять собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственниками не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем Управляющей организации.

2.3.10. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входных группах, в подъездах) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома.

3. Права сторон.

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин произошедшего.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.1.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора. Получать от ответственных лиц не позднее 10-ти рабочих дней со дня даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и или выполненных работ за истекший квартал текущего года.

3.1.6. Контроль за качеством выполненных работ и предоставленных услуг осуществляется уполномоченным лицом посредством участия с представителем управляющей организации в профилактических и технических осмотрах общего имущества многоквартирного дома с составлением в случае необходимости соответствующих актов.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

3.2.3. Производить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб на них 1 раз в течение одного полугодия.

3.2.4. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, Общего имущества, а также в случаях их использования не по назначению.

3.2.7. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов с обязательным составлением акта.

3.2.8. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.2.9. При нарушении Собственниками и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений, установленных п.4.4.6 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.4 настоящего договора.

3.2.10. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.11. По заявкам пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

Цена договора управления не включает в себя стоимость коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется и изменяется в соответствии с условиями, установленными в Приложении №6 к настоящему Договору.

4.1.3. Стоимость коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

4.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, формирующих цену договора управления, может корректироваться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим договором и действующим законодательством.

4.1.5. Перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Собственников и нанимателей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ (Постановление №491 от 13.08.2006г).

Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.6. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества производится путем внесения собственниками жилых помещений и нанимателями платы за содержание и ремонт жилых помещений, и собственниками нежилых помещений платы за содержание и ремонт Общего имущества. И та, и другая плата вместе именуется в настоящем договоре платой за содержание и ремонт помещений.

4.1.7. Оплата ресурсоснабжающим организациям стоимости предоставленных ими коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению производится путем внесения Собственниками и нанимателями помещений платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению на расчетные счета соответствующих организаций через МП «КВЦ».

4.1.8. Стоимость работ, услуг Управляющей организации, указанных в п. 3.2.11. настоящего договора не включается в цену договора управления. Такие работы, услуги оплачиваются Собственниками или нанимателями по договорным ценам согласно прейскуранта, утверждаемого Управляющей организацией, путем внесения предоплаты их стоимости на счет, или в кассу Управляющей организации.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры.

4.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений за 1 месяц определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника в соответствии с Приложением 5 настоящего договора пропорционально доле в праве собственности принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на Общее имущество.

4.2.2. Цена договора определяется по каждому жилому (нежилому) помещению исходя из стоимости, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего договора, умноженный на количество месяцев срока действия договора с учетом индексации (Порядок изменения оплаты), предусмотренной в приложении №6 на начало каждого календарного года.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению и ее размеры.

4.3.1. Плата за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению включает в себя плату за холодную и горячую воду, водоотведение, отопление.

4.3.2. Размер платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению для Собственников и нанимателей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.3. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению ресурсоснабжающие организации применяют новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.3.4. Порядок определения размера платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется Собственниками и нанимателями (далее – плательщиками) в соответствии с расчетом стоимости содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, установленным в Приложении №5 настоящего договора и общей площадью занимаемого помещения на расчетный счет Управляющей организации.

4.4.2. Внесение платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению осуществляется Собственниками и нанимателями в соответствии с нормативами потребления или показания индивидуальными приборами учета на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций.

4.4.3. Управляющая и ресурсоснабжающие организации вправе заключить договоры с организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание (МП «КВЦ»), на начисление указанной платы для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей указанной платы. Оплата производится в пунктах приема платежей, определяемых организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание (МП «КВЦ»).

4.4.4. Платежные документы и акты приемки оказанных услуг собственникам нежилых помещений на оплату услуг представляются Управляющей организацией не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.5. Собственникам нежилых помещений для оплаты ими услуг, работ по настоящему договору, Управляющая организация представляет акт об оказанных услугах, выполненных работах 1 раз в месяц.

4.4.6. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.7. При возникновении разногласий по начислению платежей Собственники обязаны обратиться в Управляющую организацию.

4.4.8. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за услугу отопление.

4.4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодную и горячую воду, услуги по водоотведению, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.4.10. Собственники и наниматели вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.4.11. Плата за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению, предоставляемые временным жильцам вносится при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета в соответствии с нормативами потребления и действующими тарифами на коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств с момента вступления настоящего договора в силу.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников, нанимателей, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт Общего имущества, а также за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению;
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. Собственники несут ответственность за последствия, возникшие в результате неисполнения Собственниками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонтов, и (или) неисполнения Собственниками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации.

5.2.2. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и /или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах теплоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.2.3. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.2.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля.

7.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору осуществляют лица, уполномоченные собственниками помещений, в дальнейшем – Уполномоченное лицо.

Уполномоченное лицо имеет право:

- получать не позднее 10 календарных дней со дня обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за календарный год.
- осуществлять проверку объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) не чаще 2-х раз в год. Уведомлять управляющую организацию не позднее 10 календарных дней о дате проведения проверок;

- составлять акты о нарушении условий договора управления.

Лицом, уполномоченным Собственниками осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по договору управления, является:

(ФИО или наименование юр.лица)

(№ помещ.)

(Контактный телефон)

7.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, который подлежит рассмотрению на Общем собрании собственников. Отчет предоставляется по форме, указанной в Приложении №7.

7.3. Контроль за качеством выполненных работ осуществляется постоянно посредством участия уполномоченных представителей собственников жилых помещений в плановых и внеплановых профилактических осмотрах.

Объемы работ за отдельный период должны соответствовать объемам и видам работ, представленных в дефектной ведомости (Приложение №4).

8. Условия изменения и расторжения договора.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также к Соглашениям к нему оформляются дополнительными соглашениями об изменении или дополнении условий договора, распространяющиеся на всех Собственников настоящего договора, которые оформляются и подписываются уполномоченными лицами.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников и пользователей помещений допускается при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации. Данные нарушения должны быть неоднократными подтверждаться документально актами нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

8.4. Под существенными нарушениями договора в указанных целях признаются следующие случаи:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением Управляющей организацией своих обязательств;
- непредоставление Управляющей организацией отчета о выполнении договора управления;

Нарушения договора должны подтверждаться документально актами нарушения условий договора управления, подписанными представителем управляющей организации и Собственником.

8.5. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Собственниками и нанимателями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 6 последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

8.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

8.7. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных по соглашению сторон.

9. Порядок подписания настоящего договора.

9.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Протокол Общего собрания собственников хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников и подлежит представлению Управляющей организации. Собственникам и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию.

9.2. После исполнения условия подписания настоящего договора, установленного п.1.5 и п. 1.7. настоящего договора. Управляющая организация в случае его подписания информирует Собственников о дате вступления настоящего договора в силу в соответствии с условием, установленным п.2.3.1 настоящего договора, путем размещения соответствующей информации на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома, а Собственников – Наймодателей и Собственников нежилых помещений – путем направления им соответствующего письменного уведомления.

9.3. В срок, установленный п.2.3.1 настоящего договора между Управляющей организацией и каждым из Собственников – Наймодателей и Собственников нежилых помещений оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение договора управления, определяющий объем обязательств по настоящему договору соответственно Управляющей организации и каждого Собственника, подписывающего указанный в настоящем пункте договор.

В указанном в настоящем пункте порядке оформляются договоры между Управляющей организацией и остальными Собственниками, не принявшие участие в голосовании и любым другим собственником по их требованию в любой период действия настоящего договора.

10. Прочие условия.

10.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего

права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п.9.4 настоящего договора.

10.3. Если условиями настоящего договора на выполнение отдельных видов работ, услуг Управляющей организацией предусмотрено заключение отдельных договоров, то такие договоры заключаются Управляющей организацией с каждым из Собственников или пользователей помещений, если иной порядок заключения договоров с Собственниками не установлен Общим собранием собственников.

10.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1а - Список Собственников жилых помещений.

Приложение № 1б - Список Нанимателей жилых помещений.

Приложение № 1 в - Список Собственников нежилых помещений.

Приложение № 2 - Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения Договора.

Приложение №3 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом.

Приложение №4 - Дефектная ведомость на проведение работ по ремонту инженерных коммуникаций и конструктивных элементов многоквартирного дома в период срока действия Договора.

Приложение №5 - Расчет стоимости работ по содержанию, ремонту, управлению многоквартирным домом на момент заключения Договора.

Приложение №6 - Порядок определения размера платы, изменения его, производства расчетов по Договору.

Приложение №7 - Форма отчета о выполненных работах, оказанных услугах по управлению многоквартирным домом.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью КА «Ирбис»

Почтовый адрес и индекс: 390044, г. Рязань, ул. Костычева, д.11

Тел./факс: (4912)37-29-40, 37-29-41

ИНН 6231036372

Расчетный счет № 40702810200000000067 в Прио-Внешторгбанке (ОАО) г. Рязани

Кор. счет № 30101810500000000708

БИК 046126708

Свидетельство о государственной регистрации 1026201258137

Аварийная служба: тел. (4912)34-16-36 Диспетчерская служба: тел. (4912) 34-16-36

Директор ООО КА «Ирбис»  Квашнин И.В.

Собственник (и)

Паспортные данные

серия _____ номер _____

выдан (когда) _____

(кем) _____

(код подразделения) _____

Адрес: ул. Новаторов д.27

Телефон _____

Иванов

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

(Примечание: Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании. Протокол N1 от 12.12.2010.)

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
ул.Новаторов, д.27 на момент заключения настоящего договора управления

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во	Площадь	Протяженность м	Объем восстановительного ремонта на период заключения договора Возможность эксплуатации (+/-)
		ед	м. кв		
1.	Помещения:				
	1.1. Технические помещения (колясочные, щитовые и т.п.)	1			
	1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции)	25			
	1.3. Лестничные площадки		395		
	- состояние полов				требуется ремонт 8м.кв/+
	- состояние дверей	34			требуется установка 26 шт./+
	1.4. Почтовые ящики	82			
	1.5. Техподполье		604		
	Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:				
	1.Электрические сети		120		
	2.Водоснабжение		90		
	3.Канализация		45		
	4.Отопление		180		
	Перечень установленного инженерного оборудования:				
1.Элеваторный узел	1			треб. замена 2 шт. задвижек/+	
1.6.Техэтаж					
2.	Конструктивные элементы				
	2.1.Фундаменты				ж/б сваи с бетонным заполнением
	2.2.Стены и перегородки внутри помещений общего пользования				кирпичные, гипсолитов. Окраска меловая 1290м2,масляная окраска панелей 980м2 /+
	2.3.Наружные стены и перегородки				кирпичные
	2.4.Перекрытия				железобетонные
	2.5.Крыши				мягкая, совмещенная ж/бет. перекрытием
	2.6.Двери (входные)				
	2.7.Окна	12			остекление 10 м2
	2.8. Шахты лифтов	2			теб. замена лифтов/+
	2.9. Входные козырьки у подъездов	1			треб. ремонт ступенек 3 шт/+
2.10. Отмостки			97	треб. ремонт 30 м/н/+	
3.	Сети канализации, всего м.			245	треб. замена 45 м/п/+
4.	Электрические сети			340	треб. замена 90 м/п/+
5.	Электрооборудование				треб. замена вставок -10шт /+
	5.1. В Р У	2			
	5.2. Этажные щитовые	24			треб. замена вставок, пакет. выключ.-по 3 шт/+
	5.3. Электроосветительная арматура	52			треб. замена электроламп.- 26 шт/+
	5.4. Электросчетчики общего учета	2			

6.	Сети отопления			960	треб. замена 30 м/п/+ замена 2 шт задвижек
	6.1. Задвижки	4			
	6.2. Вентили	50			
	6.3. Элеваторные узлы	1			
7.	Сети ГВС, всего м.			470	треб. замена 110м/п/+
	7.1. Задвижки	2			
	7.2. Вентили	102			треб. замена 16м/п/+
8.	Сети ХВС, всего м.			238	треб. замена 60м/п/+
	8.1. Задвижки	1			
	8.2. Вентили	19			
9.	Крыши, кв.м.		603		треб. ремонт 290м2/+
10.	Вентканалы				
11.	Межпанельные швы				
12.	Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома согласно прилагаемой схеме		3837		
	12.1. Площадь застройки		515		
	12.2. Асфальт		832		
	12.3. Газон		2490		
	12.4. Зеленые насаждения				
	-деревья	6			
	-кустарники				
	12.5. Элементы благоустройства				
	-малые архитектурные формы				
	-ограждения	15			
	-скамейки				
	-столы				

возможность эксплуатации при условии проведения профилактических осмотров согласно
 " + " графика
 проведения предупредительного ремонта
 " - " эксплуатация невозможна, требуется срочного проведения ремонта(капитальный/текущий)

Управляющая организация

ООО КА «Ирбис»

Собственники
 помещений

С.Г. Гаврилов

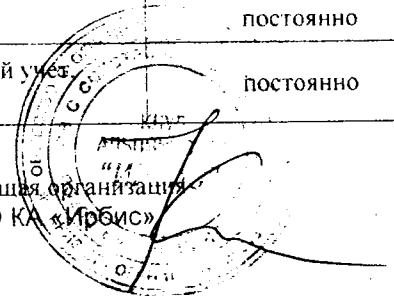
Приложение №3
к Договору № Н-27 - 30
от «01» января 2011г.

№ п/п	Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома	Периодичность работ
1.	Благоустройство и санитарная очистка домовладений	
1.1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, в том числе:	постоянно
1.1.1.	Подметание земельного участка в летний период	постоянно
1.1.2.	Уборка мусора с газона	постоянно
1.1.3.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	постоянно
1.1.4.	Подметание снега при отсутствии снегопада	постоянно
1.1.5.	Посыпка территории песком во время гололеда	постоянно
1.2.	Содержание помещений общего пользования (уборка лестничных клеток)	постоянно
2.	Содержание инженерных коммуникаций и конструктивных элементов	
2.1.	Проведение технических (профилактических) осмотров	постоянно
2.2.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1 раз в год
2.3.	Проведение планово- предупредительного ремонта общего имущества	в соответствии с дефектной ведомостью
3.	Содержание домохозяйства	
3.1.	Организация сбора и вывоза бытовых отходов:	постоянно - по графику
3.2.	Обеспечение захоронения бытовых отходов	постоянно
3.3.	Содержание электротехнического оборудования мест общего пользования (в том числе эл. энергия мест общего пользования)	постоянно
3.4.	Дезинсекция, дератизация.	не менее 2 раз в год
3.5.	Испытание электроустановок, групповых сетей электропит	не менее 1 раз в год
3.6.	Техническое обслуживание вентканалов	1 раз в год
3.7.	Приобретение и ремонт контейнеров	по мере необходимости
4.	Содержание и ремонт лифтового оборудования	
4.1.	Техническое обслуживание лифтов	постоянно
4.2.	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
4.3.	Проведение электротехнических работ на 1 лифте	1 раз в год
4.4.	Измерение полного сопротивления петли фаза-ноль на 1 лифте	1 раз в 2 года
4.5.	Страхование лифтов	1 раз в год
4.6.	Экспертиза лифтов	1 раз в 5 лет
5.	Управление многоквартирным домом	
5.1.	Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом	постоянно
5.1.1.	Контроль за качеством выполнения работ специализированными организациями	постоянно
5.1.2.	Организация взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, контроль за соблюдением объемов и качества поставляемых ресурсов	постоянно
5.1.3.	Организация сбора и обработки платежей (в том числе с привлечением специализированной организации), взыскание задолженностей в рамках принятых полномочий	постоянно
5.1.4.	Организация диспетчерско-аварийного обслуживания	постоянно
5.1.5.	Оказание услуг по ведению паспортно-учетной работы - первичный учет, выдача справок, выписок	постоянно

Собственник

Собственник

Управляющая организация
ООО КА «Ирбис»



Расчет стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества, управлению многоквартирным домом № 27 по ул. Новаторов на 2011 календарный год.

Общая площадь - 3721,5 кв.м

Цена услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома из расчета на 1 м2 общей площади помещений в месяц - 12.46 руб.

Стоимость услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома за один месяц - 46369,89 руб.

Стоимость услуг и работ определяется на основании нормативной численности рабочих по содержанию домовладений в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139, в соответствии с величиной минимального размера оплаты труда с учетом корректирующих коэффициентов, стоимости специальной одежды, инвентаря и материалов в соответствии со "Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве" (Москва, ЦНИС, 1999), "Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда"(часть 1), утвержденных Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191 и Методическими указаниями Госстроя России по разработке единичных расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы.

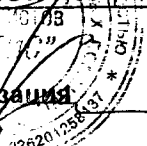
№ п/п	Наименование характеристик многоквартирного дома	Ед.изм.	Кол-во	Тарифная ставка (руб.)
1	Кол-во лифтов	шт	2	
2	Площадь дворовой территории	кв.м	832	
3	Площадь уличной территории	кв.м	0	
4	Площадь газонов	кв.м	2490	
5	Площадь л/кл	кв.м	395	
6	Нормативное кол-во рабочих текущего ремонта	чел.	0,88	
7	Нормативное кол-во дворников	чел.	0,93	3175,33
8	Нормативное кол-во уборщиц лестничных клеток	чел.	0	0
№п/п	Статьи затрат	Ед.измерения	Затраты за период, руб.	Затраты на 1кв.м. общей площади в месяц
1	Содержание инженерных коммуникаций и конструктивных элементов:	руб.	3 418,17	0,92
1,1	Планово-предупредительный ремонт, в том числе мероприятия по энергосбережению в многоквартирном доме	руб.	1368,31	0,37
1,2	Межсезонные работы на системе отопления(пусконаладочные и консервационные работы)	руб.	68,36	0,02
1,3	Дежурство слесарей, электриков в соответствии с графиком	руб.	1 303,23	0,35
1,4	Профилактический осмотр элементов общего имущества дома в соответствии с графиком	руб.	0,00	0,00
1,5	Прочие расходы, относящиеся на себестоимость(спецодежда, расходы на ГСМ автотранспорта, эл.энергия для сварочных аппаратов и электроинструмента, запасные части для ремонта оборудования и автотранспорта, амортизационные отчисления на основные средства производства	руб.	678,27	0,18

2	Благоустройство и санитарная очистка домовладений:	руб.	6567,43	1,76
2,1	<u>Уборка дворовой территории:</u>		6306,93	1,69
	расходы на оплату дворника с учетом премии и ЕСН	руб.	5944,50	1,60
	приобретение спецодежды, инструмента и инвентаря	руб.	287,99	0,08
	приобретение песочно-соляной смеси	руб.	74,43	0,02
2,2	вывоз крупногабаритного мусора	руб.	260,51	0,07
3	Содержание домохозяйства:	руб.	22689,17	6,10
3,1	Вывоз твердых бытовых отходов, содержание и замена контейнеров	руб.	2281,28	0,61
3,2	Захоронение твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора	руб.	1146,03	0,31
3,3	Содержание электротехнического оборудования мест общего пользования, в том числе оплата за электроэнергию мест общего пользования	руб.	5849,77	1,57
3,4	Содержание и ремонт лифтового оборудования:	руб.	12151,94	3,27
	Техническое обслуживание лифтов	руб.	11439,35	3,07
	Диагностическое обследование лифтов	руб.	626,43	0,17
	Страхование лифтов	руб.	86,16	0,02
	Экспертиза лифтов	руб.	0,00	0,00
3,5	Прочие расходы:	руб.	1260,15	0,34
	аварийно-ремонтное обслуживание	руб.	446,58	0,12
	дезинсекция, дератизация	руб.	111,65	0,03
	испытание электроустановок в многоквартирных домах с электроплитами	руб.	701,92	0,19
4	ВСЕГО:	руб.	32674,77	8,78
5	Прочие прямые затраты	руб.	4726,31	1,27
5,1	Общехозяйственные расходы, в том числе: з/плата мастера, уборщицы служебных помещений с учетом ЕСН и расходы на содержание производственных помещений	руб.	1302,53	0,35
5,2	Расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, в том числе: начисление, сбор и обработка платежей (МП КВЦ) и расходы на оплату диспетчера, бухгалтера по лицевым счетам, паспортиста, юриста, специалиста по работе с договорами с учетом ЕСН;	руб.	3423,78	0,92
6	Общексплуатационные расходы	руб.	3907,58	1,05
6,1	расходы на оплату АУП с учетом ЕСН	руб.	3237,7	0,87
6,2	прочие расходы: почтово-телеграфные и телефонные, типографские, на содержание вычислительной техники, приобретение канцелярских товаров, консультационные, аудиторские услуги, аренда и содержание административных помещений	руб.	669,9	0,18
7	Внеэксплуатационные расходы (налоги, относящиеся на себестоимость)	руб.	93,04	0,03
8	ИТОГО:	руб.	41401,68	11,12
9	Рентабельность	руб.	2484,10	0,67
10	ВСЕГО:	руб.	43885,79	11,79
11	Налог при УСН	руб.	2484,10	0,67
12	ВСЕГО за 1 календарный месяц:	руб.	46369,89	12,46
13	ВСЕГО за 12 календарных месяцев:	руб.	556439,65	

Собственник

А.И.Иванов

Управляющая организация
ООО КА «Ирбис»



Порядок определения размера платы, изменения его, производства расчетов по Договору.

Стоимость оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома предусматривает расходы на санитарную очистку домовладений, содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов, содержание домохозяйства, содержание и ремонт лифтового оборудования, управление многоквартирным домом.

1. Благоустройство и санитарная очистка домовладений.

По данной статье отражаются расходы на уборку земельного участка, входящего в состав общего имущества (дворовые территории, газоны), уборке лестничных клеток.

Численность работников по содержанию домовладений – дворников и уборщиков лестничных клеток определяется в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139.

1.1. Оплата труда работников устанавливается исходя из тарифных ставок дворника, уборщика лестничных клеток, размера премии и не может быть ниже минимального размера оплаты труда в соответствии с действующим законодательством. Премия для дворника устанавливается до 50% от тарифной ставки, для уборщика – до 30%.

1.2. Расходы на спецодежду, уборочный инвентарь и материалы определяются в соответствии со «Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве» (Москва, ЦНИС, 1999), и «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» (часть 1), утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191 по ценам, действующим на момент заключения Договора.

Стоимость услуг по данной статье может быть изменена Управляющей компанией один раз в год (в начале календарного года) в соответствии с изменением расчетных индексов на заработную плату, разработанных и утвержденных Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области, изменением минимального размера оплаты труда и цен на спецодежду, уборочный инвентарь, материалы, или на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии со ст. 156 п.7, ст. 158 п.4 ЖК РФ.

2. Содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов.

Данная статья предусматривает расходы на проведение технических (профилактических) осмотров, в целях подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации для предотвращения аварийных ситуаций при повышенных нагрузках на инженерные сети в период зимней эксплуатации, проведение комплекса работ по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, на проведение планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов дома.

Численность работников, выполняющих содержание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов, определена на основании Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139.

Размер оплаты труда работников определяется в соответствии объемами выполняемых работ и рассчитывается на основании Методических рекомендаций Госстроя России по использованию единичных расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы №НЗ-2626 10 от 30.04.2003 г., а также расчетных индексов, разработанных и утвержденных Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Расходы на материалы определяются в соответствии с «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда (часть 2, часть 3)», утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191.

Расходы на спецодежду определяются в соответствии со «Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве» (Москва, ЦНИС, 1999), и «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» (часть 1), утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191.

2.1. Расходы на проведение профилактических (технических осмотров) определяются на основании графиков осмотров и тарифных ставок рабочих, определяемых в соответствии с п.2. настоящего Порядка.

2.2. Работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации включают в себя проведение гидравлических испытаний, промывку и наладку систем отопления, ХВС, ГВС многоквартирного дома, а также подготовку элеваторных узлов, ИТП и другого инженерного оборудования, обеспечивающего функционирование внутридомовых инженерных систем. Стоимость указанных работ определяется на основании территориальных единичных расценок утвержденных для Рязанской области и в соответствии с п.2 настоящего Порядка.

2.3. При проведении планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов производится ремонт систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электрооборудования, кровли и ограждающих конструкций. Объем работ определяется дефектной ведомостью (приложение №4) на весь период действия Договора. На основании дефектной ведомости составляется смета на текущий год с учетом установленного на этот год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае необходимости проведения непредвиденных работ возможна корректировка видов и объемов работ в пределах согласованной стоимости работ. Стоимость услуг по пунктам 2.1, 2.2, 2.3 изменяется один раз в год в соответствии с изменением расчетных индексов, утверждаемых на каждый год Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области, с учетом изменения стоимости материалов, энергоресурсов, спецодежды, специнвентаря или на основании решения общего собрания собственников в соответствии со ст. 156 п.7, ст. 158 п.4 ЖК РФ.

3. Содержание домохозяйства.

Предусматривает оказание услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов, захоронению бытовых отходов, аварийному обслуживанию, содержанию электротехнического оборудования мест общего пользования, дезинсекции и дератизации, техническому обслуживанию внутридомовой системы газоснабжения, техническому обслуживанию вентканалов и дымоходов, а также приобретению и ремонту контейнеров.

Стоимость работ по данной статье определяется на основании цены договора со специализированной организацией и может быть изменена Управляющей компанией при изменении цены услуги специализированной организации не более одного раза в год.

4. Содержание и ремонт лифтового оборудования.

Предусматривает оказание услуг по техническому обслуживанию лифтов, техническому освидетельствованию лифтов, проведению электротехнических работ на одном лифте, измерению полного сопротивления петли фаза-ноль на одном лифте, страхованию лифтов и по экспертизе лифтов.

Стоимость работ по данной статье определяется на основании цены договора со специализированной организацией и может быть изменена Управляющей компанией при изменении цены услуги специализированной организации не более одного раза в год.

5. Оповещение собственников помещений.

Управляющая организация обязана оповестить собственников не менее чем за один календарный месяц об изменениях стоимости услуг. Извещения размещаются на досках объявлений в подъездах жилого дома и на сайте управляющей компании www.irbis-rzn.ru в разделе «Договоры с собственниками помещений». Извещение содержит расчет в соответствии с приложением №5 со ссылками на нормативные документы, регламентирующие изменения.

Собственник
(представитель собственников)



Управляющая компания
ООО «ИРБИС»