

Информация, подлежащая раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД в соответствии с Постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» № 731 от 23.09.2010 года

**1. Общая информация об управляющей организации
ООО «ЖК Октябрьский»**

а)	Фирменное наименование юридического лица	ООО «ЖК «Октябрьский»
б)	Ф.И.О руководителя управляющей организации	Директор - Сапожников Алексей Вячеславович, на основании Устава
в)	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя:	Серия 18 № 002811271 выдано ИФНС России по Октябрьскому району г. Ижевска 02.03.2011
	- основной государственный регистрационный номер	1111831001810
	-ИНН/КПП	1831145952 / 183101001
г)	Адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации:	426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 10 лет Октября, д.3
	Официальный сайт в интернете	жк-октябрьский.рф
д)	Режим работы управляющей организации (дни и время) тел.	Пн-пт с 8.30-17.30 8 9127592010
	Режим работы расчетного центра (бухгалтерия, паспортный стол)	Пн-чт с 8.30-17.30 Пт-неприемный день обед с12.00-13.00
	Телефон аварийной службы	8 9501605061

**Перечень домов, находящихся в управлении
ООО «ЖК «Октябрьский»**

№ п/п	Адрес дома	Кол-во квартир	Общая площадь помещений дома (кв.м)
1	10 лет Октября 17	46	8 784 в т.ч. подземная парковка-3 440,3
2	10 лет Октября 17а	211	36 700,9 в т.ч. подземная парковка -6 588,9
Итого:			45 484,9

**Перечень МКД, в отношении которых договора управления были расторгнуты
в предыдущем календарном году**

№ п/п	Адрес дома	Основания расторжения договора управления
УКАЗАННЫЕ ДОМА ОТСУТСТВУЮТ		

ООО «ЖК Октябрьский» не имеет членства в других саморегулирующих организациях и объединениях.

2. Финансово-хозяйственная деятельность ООО «ЖК Октябрьский»

Применяемая система налогообложения в 2013г. (упрощенная система налогообложения) не предусматривает составление баланса и приложений к нему.

Финансовый отчет о выполнении договора управления ЖК "Октябрьский" за 2013г.

№ п/п	Наименование статьи	Расчеты с собственниками МКД			Расчеты с поставщиками услуг			Итого задолженность по начисленным платежам
		Начисленно собственникам МКД	Оплачено собственникам МКД	Задолженность собственником в МКД	Начисленно поставщикам и за услуги	Оплачено поставщикам за услуги	Задолженность	
	Сальдо на 01.01.2013г.			-5 336 872,12			-3 095 680,02	
1.	Содер.и тек.ремонт в т.ч.	4 781 972.54	4 804 768.29	22 795.75	4433304.97	4777800.61	344495.64	348667.57
2.	Коммунальные платежи в т.ч.	8942646.47	9058361.82	115 715.35	7844454.93	8099560.82	255105.89	1098191.54
2.1.	Хол. вода и водоотведение	1331928.51	1314401.72	-17526.79	516027.25	466739.10	-49288.15	815901.26
2.2.	Отопление, ГВС	5760610.76	5896560.98	135950.22	5769088.26	5914165.26	145077.00	-8477.50
2.3.	Эл/эн	1850107.20	1847399.12	-2708.08	1559339.41	1718656.46	159317.04	290767.79
3.	Охрана	1895450.80	1891679.62	-3 771.18	1533719.34	1525005.02	-8714.31	361731.46
4.	Итого за 2013 год	15620069.81	15754809.73	134 739.92	13 811 479.24	14 402 366.45	590 887.21	1 808 590.57
5.	Задолженность на 01.01.2014г.			-5 202 132.20			-2 504 792.81	

3. Информация о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества ЖК «Октябрьский»

3.1. Сведения о поставщиках и ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы МКД ЖК «Октябрьский»

Управляющая компания по поручению «Собственников» заключала и сопровождала договоры на предоставление коммунальных услуг, согласно следующего перечня:

Вид коммунальных услуг	Производители (поставщики) услуг	№ , дата договора	Объем закупаемых ресурсов (по договору)
Холодное водоснабжение /водоотведение	МУП «Водоканал»	№1680 от 01.06.2011г.	2 479,11
Отопление, горячее водоснабжение	ООО «Удмуртские коммунальные системы»,	№ Т0388 от 01.06.2011	13 698,11
		№Т0494 от 09.09.2013	11 907,47
Электроснабжение	ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания»	№ 5907 от 01.07.2011	87 000

Для ресурсоснабжающих организаций тарифы (цены) на коммунальные услуги, установлены Региональной энергетической комиссией Удмуртской Республике:

№ п/п	Поставщик — Удмуртские коммунальные системы, ООО	Постановление РЭК УР от 30.11.2012 г. №16/4 Тариф на тепловую энергию для населения, руб./Гкал (с учетом НДС)	Постановление РЭК УР от 31.05.2013 г. №6/28 Тариф на тепловую энергию для населения, руб./Гкал (с учетом НДС)
		с 01.01.2013 г. по 30.06.2013 г.	с 01.07.2013 г. по 31.12.2013 г.
1.	Потребители, оплачивающие производство и передачу тепловой энергии по распределительным тепловым сетям	1221,94	1368,57

№ п/п	Поставщик — Удмуртские коммунальные системы, ООО	Постановление РЭК УР от 30.11.2012 г. №16/5 Тариф на горячую воду руб./куб.м.	Постановление РЭК УР от 31.05.2013 г. №6/28 Тариф на горячую воду руб./куб.м.
		с 01.01.2013 г. по 30.06.2013 г.	с 01.07.2013 г. по 31.12.2013 г.
2.	Для населения (с учетом НДС)	73,89	82,25

№ п/п	Поставщик — Ижводоканал, МУП г. Ижевска	Постановление РЭК УР от 26.10.2012 г. №13/68 Тариф, руб./куб.м.	Постановление РЭК УР от 31.05.2013 г. №6/28 Тариф, руб./куб.м.
		с 01.01.2013 г. по 30.06.2013 г.	с 01.07.2013 г. по 31.12.2013 г.
3.	Питьевая вода	10,38	11,62
	Водоотведение — для населения (с учетом НДС)	6,67	7,47

1. Постановление РЭК УР от 14.12.2012 г. №17/7

№ п/п	Поставщик – ОАО «Удмуртская энергосбытовая компания»	Тариф, руб./кВт.ч (с учетом НДС)	Тариф, руб./кВт.ч (с учетом НДС)
		с 01.01.2013 г. по 30.06.2013 г.	с 01.07.2013 г. по 31.12.2013 г.
4.	Одноставочный тариф	1,79	2,01

Тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые Управляющая компания применяла для расчета размера платежей для потребителя в отчетном году, соответствовали установленным тарифам (ценам) .

Случаи снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год **не выявлено.**

3.2. Информация о выполняемых работах, услугах по содержанию и ремонту общего имущества в ЖК «Октябрьский»

В соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме Управляющая компания в отчетном году осуществляла деятельность по предоставлению и оказанию следующих работ, услуг:

- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объектами МКД, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- обслуживание технических систем расположенных в МКД;
 - система оповещения и пожаротушения;
 - система охраны и видеонаблюдения;
 - система автоматических ворот;
 - домофоны;
 - лифты и лифтовые шахты.
- обслуживание инженерных систем и коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в жилом комплексе, в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг гражданам.

№ п/п	Контрагенты	Вид работ, услуг
1.	Арктур Сервис плюс	Обслуживание ККТ
2.	ТД Арктур Сервис	
3.	ООО «Персонал клининг»	Клининговые услуги
4.	ИП Сенников В.Д.	Обслуживание и техническое содержание автоматических ворот
5.	ООО "ИВЦ-Ижевск"	Расчетно-информационный центр
6.	ООО ИКЦ "Калибр"	Услуги по технической эксплуатации лифтов
7.	ООО «Удмуртлифт»	
8.	ООО "Рельеф"	Услуги по предоставлению спецавтотранспорта и спецтехники
9.	ЧОО "РИФ"	Охрана объекта, техническое обслуживание системы видеонаблюдения.
10.	ООО "СНИП"	Бухгалтерское, юридическое сопровождение деятельности предприятия
11.	ООО "СЭБ"	Услуги по вывозу ТБО , уборка и вывоз снега
12.	ООО НПК "Технология"	Техническое обслуживание пожарной сигнализации.

**3.3. Перечень и периодичность выполнения работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту МКД
ЖК «Октябрьский»**

п/п	Системы	Составляющие	Содержание работ	Период выполнения
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду				
1.1	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории ЖК	До 01.05
1.2	Придомовая территория		Подрезка деревьев и кустарников, валка деревьев диаметром не более 20 см, переработка и вывоз веток	До 01.05
1.3	Придомовая территория		Ремонт оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	С 01.05 до 01.06
1.4	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до 01.02
1.5	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации, очистка	01.03-15.05
1.6	Инженерные коммуникации	Водоснабжение и канализация	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	До 01.06, график
1.7	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До 30.03, график
1.8	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи	До 30.03, график по мере необходимости
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду				
2.1.	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	15.05.-15.08. график
2.2.	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций.	15.05.-15.08. график, по мере необходимости
2.3.	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	По графику 1 раз в год
2.4.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05.-15.08.
				раз в 2 года и после ремонта системы

2.5.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилого фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации	15.05.-15.08.
2.6.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	По графику 1 раз в год и по мере необходимости
2.7.	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, до отсекающей арматуры по стоякам-подающего и циркуляционного трубопроводов	После ремонта системы
2.8.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка	15.05.-15.08.
2.9.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотность закрытия, опрессовки) замена фланцевых соединений по всей системе- с ведением журнала	15.05.-15.08. (1раз в 3 года)
2.10.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	15.05.-15.08.
2.11.	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	До 15.09.
2.12.	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, устранение повреждения воронок, колен, труб.	По мере необходимости до 30.08

2.13	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	15.05 -15.08, график
2.14	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя	По мере необходимости
2.15	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно
2.16	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходимости
2.17	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год, график
2.18	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До 30.10
2.19	Строительные конструкции	Окна	Остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По графику и по мере необходимости
2.20	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей)	15.05-15.08, график
2.21	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов	1 раз в месяц в течение отопительного
3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года				
3.1	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт	15.05-15.10
3.2	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем	2 раза в месяц, график
3.3	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
3.4	Придомовая территория		Подметание свежеснежавшего снега на асфальтированной придомовой территории	Ежедневно
3.5	Придомовая территория		Подметание асфальтированной территории	Ежедневно

3.6	Придомовая территория		Очистка асфальтированной территории от наледи с предварительной обработкой хлоридами (во время	1 раз в 2 суток
3.7	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	Ежедневно
3.8	Придомовая территория		Перекидывание снега и скол льда	1 раз в 2 суток
3.9	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	Ежедневно
3.10	Придомовая территория		Покос травы и очистка граблями газонов	1 раз в месяц в летний период
3.11	Придомовая территория		Поливка газонов из шланга (в летнее время)	1 раз в две недели
3.12	Придомовая территория		Очистка контейнерной площадки, урн от мусора	Ежедневно
3.13	МОП	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	Ежедневно
3.14	Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, люков, расположенных в пределах придомовой территории	Ежедневно
3.15	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
3.16	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости
3.17	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
3.18	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления (с последующими гидр. испытаниями)	По мере необходимости
3.19	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов ГВС, ХВС, канализации	По мере необходимости

3.20	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию	2 раз в год
3.21	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.22	МОП	Лифты	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
3.23	МОП	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	Ежедневно
3.24	МОП	Окна	Мытье окон	2 раз в год
3.25	МОП	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
3.26	МОП		Влажная протирка стен, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	1 раз в неделю
3.27	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
3.28	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
3.29	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
3.30	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
3.31	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости

3.32	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
3.33	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
3.34	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно
4. Работы, выполняемые при профилактическом осмотре квартир (в случае неисправности на оборудовании собственника выполняется за дополнительную плату)				
4.1	Инженерные коммуникации		Уплотнение сгонов на запорной арматуре	
4.2	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.3	Инженерные коммуникации		Устранение засоров ХВС, ГВС	
4.4	Инженерные коммуникации		Регулировка смывного бачка	
4.5	Инженерные коммуникации		Смена прокладки	
4.6	Инженерные коммуникации		Замена отсекающего вентиля (вентиль собственника занимаемого помещения).	
4.7	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Регулировка кранов	
4.8	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.10	Инженерные коммуникации		Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре	
4.11	Инженерные коммуникации		Выдача рекомендаций и памяток	

3.4. Стоимость и периодичность работ (услуг) в расчете на единицу измерения по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД ЖК «Октябрьский»

Наименование услуги	Периодичность выполнения работ/услуги	Единица измерения работ услуги	Цена работы/услуги, руб.	Результат выполнения работ/услуги
- очистка тротуаров от мусора согласно экспликации – ежедневно;	ежедневно	кв.м	0,5	-
- посыпка тротуаров противогололедными составами - по мере необходимости;	по мере необходимости	кв.м	2	-
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации - ежедневно; при сильном снегопаде - по мере необходимости;	по мере необходимости	кв.м	0,5	-
- очистка асфальтированной территории от льда и снега – по мере необходимости;	по мере необходимости	кв.м	0,5	-
- очистка придомовой территории от мусора согласно экспликации – ежедневно;	ежедневно	кв.м	0,5	-
- покос травы – по мере необходимости;	по мере необходимости	кв.м	1	-
- поливка газонов из шланга – по мере необходимости;	по мере необходимости	кв.м	0,5	-

- очистка урн – ежедневно;	ежедневно	шт.	3	-
- очистка водостоков - по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень);	по мере необходимости	шт.	255	запись в журнале
- очистка крыши от снега и наледи - по мере необходимости;	по мере необходимости	кв.м	20	запись в журнале
- очистка отмостков от снега и наледи- 1 раз в год;	1 раз год	пог.м	5	запись в журнале
- очистка козырьков от снега и наледи- по мере необходимости;	по мере необходимости	пог.м	20	запись в журнале
- уборка мусора и грязи с кровли - два раза в год;	2 раза в год	кв.м	1	запись в журнале
- мытье полов, лестничных площадок, маршей и тамбуров подъездов – 1 раз в неделю;	1 раз в неделю	кв.м	1,2	акт выполненных работ
- мытье стен лестничных площадок, окон – два раза в год;	2 раза в год	кв.м	1,2	акт выполненных работ
- влажная уборка кабины лифта – 1 раз в неделю;	1 раз в неделю	шт.	1,2	акт выполненных работ
- мытье стен и дверей кабины лифта – 1 раз в неделю;	1 раз в неделю	шт.	1,2	акт выполненных работ
- дератизация и дезинсекция технических помещений – по мере необходимости.	по мере необходимости	кв.м	0,5	акт выполненных работ
2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы.				
- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС – 1 раз в месяц;	1 раз в месяц	шт.	100	запись в журнале
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварий, ремонтов - по мере необходимости;	по мере необходимости	шт.	150	запись в журнале
- ревизия запорной арматуры, кранов, смесителей, вентилей - два раза в год, по графику;	2 раза в год	шт.	500	запись в журнале
- ревизия и очистка ливневой канализации- 2 раза в год;	2 раза в год	шт.	500	запись в журнале
- консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления - один раз в год;	1 раз год	шт.	500	запись в журнале
- гидropневматическая промывка системы отопления – 1 раз в 2 года	1 раз в 2 года	шт.	4000	акт выполненных работ
- консервация и расконсервация поливочной системы- 1 раз в год;	1 раз год	шт.	1000	запись в журнале
- регулировка системы центрального отопления - по мере необходимости;	по мере необходимости	шт.	1000	акт выполненных работ
- ремонт приборов отопления в местах общего пользования - по мере необходимости, при условии; что существует техническая возможность выполнить данные работы;	по мере необходимости	шт.	300	запись в журнале
- отключение приборов отопления при их неисправности - по мере необходимости;	по мере необходимости	шт.	300	запись в журнале
- очистка грязевиков, воздухоотделителей - один раз в год;	1 раз год	шт.	500	запись в журнале
- прочистка трубопроводов - по мере необходимости.	по мере необходимости	пог.м.	500	запись в журнале
3. Эксплуатация электрического оборудования.				
- периодический осмотр и ревизия электросетей - 1 раз в месяц, по графику;	1 раз в месяц	пог.м.	500	запись в журнале
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий - по мере необходимости;	по мере необходимости	пог.м.	500	запись в журнале
- замена перегоревших ламп при входах в подъезд и этажах - по мере необходимости;	по мере необходимости	шт.	10	запись в журнале
- проведение профилактических испытаний – согласно нормативов.	1 раз в 3 года	шт.	100000	акт выполненных работ
4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).				

- содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок – по мере необходимости;	по мере необходимости	шт.	50	запись в журнале
- организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.	ежедневно	куб.м	200	акт выполненных работ
5. Конструктивные элементы жилого дома				
- периодические осмотры жилого дома - 1 раз в месяц;	1 раз в месяц	шт	1000	запись в журнале
- восстановление запирающих устройств - по мере необходимости;	по мере необходимости	шт	20	запись в журнале
- периодические проверки стояков вентиляции - два раза в год;	2 раза в год	1 стояк	200	акт выполненных работ
- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств – один раз в год;	1 раз год	шт	1000	акт выполненных работ
1. 6. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.				
- восстановление нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц – по мере необходимости;	по мере необходимости	шт.	300	запись в журнале
- ремонт и покраска детских, спортивных, хозяйственных площадок, скамеек – по мере необходимости;	по мере необходимости	кв.м	50	запись в журнале
- установка, окраска урн у подъездов – по мере необходимости;	по мере необходимости	шт.	300	запись в журнале
- сезонное выкашивание газонов – по мере необходимости.	по мере необходимости	кв.м	1	запись в журнале
<u>II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества.</u>				
1. Фундаменты.				
- восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов - по мере необходимости;	по мере необходимости	пог.м	500	акт выполненных работ
- восстановление входов в подвалы;	по мере необходимости	кв.м	5000	запись в журнале
- заделка рустов, трещин и различных щелей во всех поверхностях;	по мере необходимости	кв.м	500	запись в журнале
- очистка и восстановление отмостков и цоколя;	по мере необходимости	кв.м	500	запись в журнале
2. Стены и фасады.				
- заделка выбоин и трещин на поверхности фасада;	по мере необходимости	кв.м	500	запись в журнале
- восстановление участков штукатурки и облицовки.	по мере необходимости	кв.м	500	запись в журнале
3. Крыши.				
- ремонт участков покрытий парапета, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;	по мере необходимости	кв.м	1000	акт выполненных работ
- ремонт и замена отдельных участков покрытий кровли;	по мере необходимости	кв.м	800	акт выполненных работ
- прочистка приемных воронок водостоков;	по мере необходимости	шт	100	акт выполненных работ
Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.	по мере необходимости	кв.м	1000	акт выполненных работ
4. Оконные и дверные заполнения.				
- восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений мест общего пользования;	по мере необходимости	шт	300	запись в журнале
- ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.	по мере необходимости	шт	50	запись в журнале
5. Лестницы, переходные балконы, крыльца, козырьки (над входами в подъезды и подвалы).				
- заделка выбоин, трещин ступеней и площадок;	по мере необходимости	кв.м	500	запись в журнале
- частичная замена и укрепление металлических перил;	по мере необходимости	пог.м	300	запись в журнале
- ремонт отдельных элементов крылец, козырьков (над входами в подъезды и подвалы).	по мере необходимости	кв.м	500	запись в журнале

6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.				
- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизии;	по мере необходимости	шт	300	запись в журнале
- восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров;	по мере необходимости	пог.м	1000	запись в журнале
- ремонт, замена, проверка, испытания приборов учета:	по мере необходимости	шт	по актам выполненных работ	акт выполненных работ
- на общедомовом оборудовании: набивка сальников, ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек. Очистка от накипи запорной арматуры;	по мере необходимости	шт	300	запись в журнале
7. Система электроснабжения.				
- замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы;	по мере необходимости	шт.	300	запись в журнале
- ремонт и замена коммуникационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях;	по мере необходимости	шт.	300	запись в журнале
- ремонт и замена коммуникационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.	по мере необходимости	шт.	300	запись в журнале
8.Лифты.				
- техническое обследование, испытания, проверки и ремонт лифтов – по мере необходимости.	по мере необходимости	шт	по актам выполненных работ	акт выполненных работ

Сведений о фактах выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ не в соответствии с устанавливаемыми Правительством РФ правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах за последний календарный год **не выявлено.**

Количество случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в ЖК «Октябрьский» за последний календарный год (ед.) **не выявлено**

Случаи снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества, а так же отклонения от выполнения плановых работ в многоквартирном доме за последний календарный год **отсутствуют.**

Для снижения расходов Управляющая компания проводила конкурсы и внутренний мониторинг организаций предоставляющих услуги по санитарному обслуживанию помещений и придомовой территории, услуги охраны и обслуживание системы видеонаблюдения.

Привлечение управляющей организации за отчетный период к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами

№ п/п	Наименование контролирующего органа	Количество проверок	Количество выявленных нарушений	Дата наложения штрафа	Сумма штрафа (тыс.руб.)	Дата оплаты
НЕ ПРИВЛЕКАЛИСЬ						

(проект договора)

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Ижевск

от «___» _____ 201__ г.

Настоящий договор является договором управления многоквартирным домом и одновременно договором поручения и заключен в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений), протокол № 1 от «27» мая 2011 года, между «Сторонами»: с одной стороны Общество с Ограниченной ответственностью «ЖК Октябрьский» в лице директора Сапожникова Алексея Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», и с другой стороны, собственник (-и) доли в размере ___ в квартире № ___ в доме № ___ по ул. 10 лет Октября г. Ижевске, именуемые в дальнейшем «Собственники», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

1.1. «Стороны» договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №2 к настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. «Собственники» передают, а «Управляющая компания» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени, в интересах Потребителей для обеспечения их коммунальных услугами и для содержания дома в надлежащем состоянии;

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 и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия «Собственниками» соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и 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 и перерасчет платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

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. подготовка предложений «Собственникам» по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений «Собственникам» относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера оплаты за капитальный ремонт для каждого «Собственника»;

2.1.10. проверка технического состояния общего имущества с составлением соответствующих актов о необходимых восстановительных работах;

2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, увеличения и реконструкции общего имущества и источникам финансирования этих работ и услуг;

2.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого «Собственника» исходя из принятых тарифов

2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.16. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.18. подготовка предложений «Собственникам» по вопросам капитального ремонта, модернизации, увеличения, реконструкции общего имущества и источникам финансирования этих работ и услуг;

2.1.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.20. распоряжение общим имуществом, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества только на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые «Собственниками»;

2.1.21. составление перечня общего имущества;

2.1.22. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

2.1.23. выполнение иных функций в соответствии с решениями «Собственников»;

2.1.24. оказание прочих услуг Потребителям.

2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляет «**Управляющая компания**» в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту (Приложение №3), установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями собственников.

2.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая компания» обязуется:

3.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных средств в порядке, утвержденном «Собственниками», в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и техническому ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение №3).

3.1.2. По поручению «Собственников» заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг, согласно следующего перечня:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| 1. Теплоснабжение | 4. Водоотведение |
| 2. Холодное водоснабжение | 5. Электроснабжение |
| 3. Горячее водоснабжение | |

3.1.3. Использовать полученные от «Собственников» денежные средства только на обслуживание и ремонт того дома, в котором проживают «Собственники», с учетом расходов связанных с управлением.

3.1.4. В случае возникновения аварийной ситуации, лично или через третьих лиц, немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению.

3.1.5. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ▶ ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- ▶ осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир или с пользователей помещений по договорам с собственниками;
- ▶ осуществление сбора денежных средств с нанимателей жилых помещений за наем жилых помещений;
- ▶ организовать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени собственников;
- ▶ организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- ▶ организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- ▶ организация сбора, вывоза и утилизации твердых бытовых отходов (ТБО);
- ▶ проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по необходимости;
- ▶ планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- ▶ ведение технической документации на жилой дом;
- ▶ прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;
- ▶ организовать прием заявлений и работы по ремонту коммуникаций и общего имущества во внерабочее время по графику;
- ▶ обслуживание общедомовых приборов учета;
- ▶ регистрация и учет граждан (нанимателей и пользователей жилых помещений по договорам с «Собственником») по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ» (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 г. №713 с изменениями и дополнениями).
- ▶ организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками».
- ▶ обслуживание лифтов, домофонов и иного общего оборудования;
- ▶ Ведение учета начислений, поступлений денежных средств, платежей за содержание, ремонт и коммунальные услуги по дому на отдельном лицевом счете;
- ▶ другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству

3.2. «Собственники» обязуются:

3.2.1. В установленном порядке согласовывать, в том числе с «Управляющей компанией», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

3.2.2. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании собственников, организованном «Управляющей компанией».

3.2.3. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения регламентных, неотложных технических эксплуатационных и ремонтных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных собственников.

3.2.4. Своевременно сообщать «Управляющей компании» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

3.2.5. Оплачивать обязательные платежи до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. «Управляющая компания» имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома.

4.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

4.1.4. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

4.1.5. Получать компенсацию от соответствующих органов за предоставленные в соответствии с законом льготы.

4.1.6. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения или по решению собственников содействовать их оформлению в установленном порядке.

4.2. «Собственники» имеют право:

4.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников.

4.2.2. Вносить предложения для рассмотрения вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

4.2.3. Запрашивать информацию о работе «Управляющей компании».

4.2.4. Получать информацию о поступивших денежных средствах, а также информацию, на что они были потрачены, в части многоквартирного дома, в котором проживают.

4.2.5. Вносить предложения по порядку использования, обслуживания и ремонта общего имущества.

5. РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКОВ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Размер обязательных платежей «Собственников» (или арендаторов) состоит из:

- платежей за коммунальные услуги в соответствии с тарифами;

- платежей за содержание и ремонт жилого помещения;

При этом оплата услуг «Управляющей компании» входит в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.2. Конкретные размеры обязательных платежей «Собственников» рассчитываются «Управляющей компанией» исходя из утвержденных тарифов и норм.

5.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных «Управляющей компанией» не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. «Управляющая компания» производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

5.5. Изменения размера обязательных платежей в части коммунальных услуг производятся «Управляющей компанией» самостоятельно при изменении стоимости данных услуг поставщиком.

5.6. В случае неполной оплаты обязательных платежей «Управляющая компания» самостоятельно решает вопросы взыскания долгов с неплательщиков.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающее невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

6.3. «Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный собственникам его виновными действиями.

6.4. Виновными действия «Управляющей компании» не являются в случае исполнения им решения общего собрания собственников. «Управляющая компания» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта. При этом «Управляющая компания» обязана предупредить «Собственников» о возможных последствиях.

6.5. «Управляющая компания» не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «Управляющего».

7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕГО» И «СОБСТВЕННИКОВ»

7.1. «Управляющая компания» по вопросам настоящего договора взаимодействует с «Собственниками» через уполномоченного(ых) представителя(ей), определенного(ых) решением общего собрания. «Собственники» помещений имеют право взаимодействовать с «Управляющей компанией» непосредственно и самостоятельно.

8. ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ.

8.1. Контроль за выполнением «Управляющей компанией» обязательств по настоящему договору возложен на уполномоченного представителя «Собственников» данного дома.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 2011 г.

9.2. Настоящий договор заключается на пять лет. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9.3. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются «Собственниками» и приобретаются «Управляющей компанией» с 1 июня 2011 г.

9.4. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием собственниками решения о смене управляющего или об изменении способа управления многоквартирным домом, «Управляющая компания» обязан в течение 3 месяцев со дня извещения о предстоящем расторжении договора подготовить и передать по акту организации, которую выберут собственники на общем собрании и заключат с этой организацией договор на управление многоквартирным домом, всю имеющуюся документацию на многоквартирный дом, отчет о проделанной работе, а также денежные средства, собранные с собственников на содержание и ремонт многоквартирного дома, но неизрасходованные по целевому назначению.

Собственники обязаны предупредить «Управляющую компанию» за 3 месяца до дня расторжения настоящего договора (в соответствии с п. 9.2.) и заключить договор на управление многоквартирным домом с той организацией, которую выбрали на общем собрании.

9.5. В случае если «Управляющая компания» в процессе управления многоквартирным домом по решению общего собрания собственников вложил собственные денежные средства в общее имущество многоквартирного дома и эти затраты не погашены

собственниками в полном объеме, то при расторжении договора на основании, предусмотренном п.9.4. настоящего договора, «Собственники» обязаны предусмотреть в договоре с новым управляющим компенсацию «Управляющей компании» убытков по фактическим затратам, в том числе средств, направленных на инвестирование в общее имущество. Управление многоквартирным домом передается новому управляющему, а настоящий договор расторгается только после возврата «Управляющему» по данному договору средств, израсходованных на содержание и ремонт дома сверх собранных с собственников.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

10.1. «Управляющая компания» имеет право: - начислять пени «Собственнику» за несвоевременное внесение платы за жилье и коммунальные услуги в размере и на условиях пункта 14 статьи 155 ЖК РФ; - взыскивать сумму задолженности за предоставленные услуги и пени за просрочку платежа в судебном порядке; - вводить ограничения по предоставлению коммунальных услуг (вплоть до их полного отключения) в соответствии с действующим законодательством.

10.2. В случае повреждения (вандализма) общего имущества в многоквартирном доме уполномоченный по дому и «Управляющая компания» совместно путем составления двустороннего акта решают вопрос о восстановлении поврежденного имущества (ремонт, замена и т.д.), а также за счет каких денежных средств это будет осуществляться: а) за счет средств текущего ремонта; б) за счет дополнительно собранных средств с собственников пропорционально долям; в) за счет средств виновного лица (если понадобится – в судебном порядке).

10.3 «Управляющая компания» не имеет право взыскивать пени за задержку оплаты обязательных платежей на срок менее 1 месяца.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

11.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

11.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у «Собственников», второй - у «Управляющей компании». «Управляющая компания» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

11.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение №1 Список Собственников;
- Приложение №2 Термины и их толкование;
- Приложение №3 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

11.6. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.7. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, «Стороны» руководствуются «Правилами и нормами», действующим законодательством и другими нормативными документами.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. ООО «ЖК Октябрьский», юридический адрес 426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 10 лет Октября, д. 3

Фактический адрес 426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 10 лет Октября, д. 3

ОГРН 1111831001810

ИНН/КПП 1831145952/183101001

Расчетный счет 40702810305000020729 в АКБ «Ижкомбанк» (ОАО) БИК 049401871,

к/с 30101810900000000871

Директор

_____/А.В. Сапожников/

« ____ » _____ 201_ г.

М.П.

12.2. «Собственники»:

1. _____

Подпись _____ / _____ /

« ____ » _____ 200_ г.

2. _____

Подпись _____ / _____ /

« ____ » _____ 200_ г.

Список Собственников

Ф.И.О.	№ квартиры	Площадь квартиры	Доля	Основание права собственности	Подписи собственника с указанием даты

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

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 следующее 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, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование, 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, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом - расположенный по адресу: _____ единый

комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в 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 имеются 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, газоснабжения, отопления.

Содержание - содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг, установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствии утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №3 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №3 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт - ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с перечнем связанных с таким ремонтом работ, установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствии утвержденным Правительством РФ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №3 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №3 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Капитальный ремонт - ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а 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.

Ресурсоснабжающие организации - организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации - организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

Границы эксплуатационной ответственности

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным в жилом доме:

- система электроснабжения - до вводных клемм отключающих аппаратов жилого (нежилого) помещения в этажном электрощите;
- системы холодного, горячего водоснабжения до запорной арматуры от стояков (включая арматуру);
- система отопления до запорной арматуры от стояков (включая арматуру);
- система канализации по тройник стояка (включая тройник);
- строительные конструкции – наружная поверхность стен квартиры, входная дверь в квартиру.

I. Работы по содержанию многоквартирного дома.

1. Содержание общего имущества и уборка придомовой территории.

- очистка тротуаров от мусора согласно экспликации – ежедневно;
- посыпка тротуаров противогололедными составами - по мере необходимости;
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации - ежедневно; при сильном снегопаде - по мере необходимости;
- очистка асфальтированной территории от льда и снега – по мере необходимости;
- очистка придомовой территории от мусора согласно экспликации – ежедневно;
- покос травы – по мере необходимости;
- поливка газонов из шланга – по мере необходимости;
- очистка урн – ежедневно;
- очистка водостоков - по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень);
- очистка крыши от снега и наледи - по мере необходимости;
- очистка отмостков от снега и наледи- 1 раз в год;
- очистка козырьков от снега и наледи- по мере необходимости;
- уборка мусора и грязи с кровли - два раза в год;
- мытье полов, лестничных площадок, маршей и тамбуров подъездов – 1 раз в неделю;
- мытье стен лестничных площадок, окон – два раз в год;
- влажная уборка кабины лифта – 1 раз в неделю;
- мытье стен и дверей кабины лифта – 1 раз в неделю;
- дератизация и дезинсекция технических помещений – по мере необходимости.

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы.

- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС – 1 раз в месяц;
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварий, ремонтов - по мере необходимости;
- ревизия запорной арматуры, кранов, смесителей, вентиляей - два раза в год, по графику;
- ревизия и очистка ливневой канализации- 2 раза в год;
- консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления - один раз в год;
- гидронефматическая промывка системы отопления – 1 раз в 2 года
- консервация и расконсервация поливочной системы- 1 раз в год;
- регулировка системы центрального отопления - по мере необходимости;
- ремонт приборов отопления в местах общего пользования - по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы;
- отключение приборов отопления при их неисправности - по мере необходимости;
- очистка грязевиков, воздухоотборников - один раз в год;
- прочистка трубопроводов - по мере необходимости.

3. Эксплуатация электрического оборудования.

- периодический осмотр и ревизия электросетей - 1 раз в месяц, по графику;
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий - по мере необходимости;
- смазка щетки рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений - по графику;
- замена перегоревших ламп при входах в подъезд и этажах - по мере необходимости;
- проведение профилактических испытаний – согласно нормативов.

4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

- содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок – по мере необходимости;
- вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки - ежедневно;
- организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

5. Конструктивные элементы жилого дома

- периодические осмотры жилого дома - 1 раз в месяц;
- восстановление запирающих устройств - по мере необходимости;
- периодические проверки стояков вентиляции - два раза в год;
- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств – один раз в год;

6. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.

- восстановление нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц – по мере необходимости;
- побелка стволов деревьев – один раз в год;
- подрезка деревьев и кустарников, вывоз веток – 1 раз в год;
- ремонт и покраска детских, спортивных, хозяйственных площадок, скамеек – по мере необходимости;
- установка, окраска урн у подъездов – по мере необходимости;
- сезонное выкашивание газонов – по мере необходимости.

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

1. Фундаменты.

- восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов - по мере необходимости;
- восстановление входов в подвалы;
- заделка рустов, трещин и различных щелей во всех поверхностях;
- очистка и восстановление отмостков и цоколя;

2. Стены и фасады.

- заделка выбоин и трещин на поверхности фасада;
- восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши.

- ремонт отдельных участков кровли;
- ремонт участков покрытий парапета, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
- ремонт и замена отдельных участков покрытий кровли;
- прочистка приемных воронок водостоков;

Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

- восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений мест общего пользования;
- ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца, козырьки (над входами в подъезды и подвалы).

- заделка выбоин, трещин ступеней и площадок;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- ремонт отдельных элементов крылец, козырьков (над входами в подъезды и подвалы).

6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизии;
- восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров;
- ремонт, замена, проверка, испытания приборов учета;
- на общедомовом оборудовании: набивка сальников, ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек. Очистка от накипи запорной арматуры;
- проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

7. Система электроснабжения.

- замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы;
- ремонт и замена коммуникационной аппаратуры и арматуры, автоматов, включателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях;
- ремонт и замена коммуникационной аппаратуры и арматуры, включателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

8. Лифты.

- техническое обследование, испытания, проверки и ремонт лифтов – по мере необходимости.

IV. ПОДПИСИ СТОРОН.

«Управляющая компания»:

Директор ООО «ЖК Октябрьский»

_____/А.В.Сапожников/

« ____ » _____ 201_ г.

м.п.

«Собственники»:

1. _____

Подпись _____ / _____ /

« ____ » _____ 201_ г.

2. _____

Подпись _____ / _____ /

« ____ » _____ 201_ г.