СТАНДАРТЫ

раскрытия информации в сфере управления многоквартирными домами

ООО «Рем-Сервис» за 2011 год ( факт )

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Общая информация об организации |  |
| А. | Фирменное наименование юридического лица | Общество с ограниченной ответственностью «Рем-Сервис» |
|  | Ф.И.О. руководителя организации | Аббасов Аким Гейдарович |
| Б. | Основной государственный регистрационный номер | 1083243000389 |
|  | Дата присвоения | 10.08.2011г. |
|  | Наименование организации, принявшего решение о регистрации | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №10 по Брянской области |
| В. | Почтовый адрес | 242750, п. Дубровка, Брянская обл., Дубровский район, ул. 324 Дивизии, д.22 |
|  | Контактный телефон | 8(48332) 9-12-00 |
|  | Адрес электронной почты | gkh 22@ yandex.ru |
| Г. | \*Режим работы организации | с 800 ч. до 1700ч. |
|  | \*в том числе часы личного приемаграждансотрудниками управляющей организации | с 800 ч. до 1700ч.с 800ч. до 1700ч.  |
|  | \* часы работы диспетчерской служб | с 1700ч. до 800ч. (круглосуточно) |
| Д. | Перечень многоквартирных домов, | Дубровское городское поселение: |
|  | находящихся в управлении управляющей организации на основе договора управления |

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес | Общ. площадь,м2 |
| м-н №1 д.26 | 814,8 |
| м-н №1 д.27 | 861,4 |
| м-н №1 д.28 | 423,9 |
| м-н №1 д.29 | 916,4 |
| м-н №1 д.30 | 859,1 |
| м-н №1 д.31 | 879,4 |
| м-н №1 д.33 | 872,8 |
| м-н №1 д.34 | 449,7 |
| м-н №1 д.35 | 830 |
| м-н №1 д.36 | 915,0 |
| м-н №1 д.37 | 894,2 |
| м-н №1 д.38 | 852,4 |
| м-н №1 д.39 | 467,02 |
| м-н №1 д.40 | 468 |
| м-н №1 д.41 | 896,4 |
| м-н №1 д.42 | 385,5 |
| м-н №1 д.43 | 904,7 |
| м-н №1 д.44 | 906,5 |
| м-н №1 д.45 | 901 |
| м-н №1 д.46 | 885,9 |
| м-н №1 д.54 | 4411,4 |
| м-н №1 д.55 | 56,3 |
| м-н №2 д.7 | 644,6 |
| м-н №2 д.12 | 655,3 |
| м-н №2 д.13 | 649,6 |
| м-н №2 д.14 | 646,6 |
| м-н №2 д.15 | 641,4 |
| м-н №2 д.17 | 564 |
| м-н №2 д.20 | 654,3 |
| м-н №2 д. 21 | 603,7 |
| м-н №2 д.24 | 642,6 |
| ул. Баранова д.12 | 458,3 |
| ул. Баранова д.14 | 529,6 |
| ул. Баранова д.16 | 571,7 |
| ул. Брянская д.4 | 54,3 |
| ул. Брянская д.6 | 86,7 |
| ул. Брянская д.12 | 35,5 |
| д. Немерь д.3 | 951,6 |
| д. Немерь д.4 | 585 |
| д. Немерь д.5, Луговая д.10 | 51,2 |
| ул. 60 лет Октября д.4 | 286,2 |
| ул. 60 лет Октября д.6 | 395,7 |
| ул. Гоголя д.33 | 863,1 |
| ул. О. Кошевого д.50а | 366 |
| ул. Драгунского д.23 | 785,5 |
| ул. Толстого д.7 | 20,2 |
| д. Немерь д.1 | 376,6 |
| ул. Высоцкого д.6 | 75,3 |
| ул. Высоцкого д.17 | 72,4 |
| ул. Гагарина д.22 | 59,4 |
| ул. Гагарина д.30 | 70,4 |
| ул. Гагарина д.32 | 59,3 |
| ул. Драгунского д.13 | 20,7 |
| ул. Драгунского д.17а | 117,4 |
| ул. Драгунского д.26 | 42,1 |
| ул. Загородная д.10 | 64 |
| ул. Ленина д.126 | 184 |
| ул. Октябрьская д.12 | 21,8 |
| д. Немерь д.6/2 | 32,9 |
| ул. Победы д.8 | 36,7 |
| ул. Победы д.20 | 195,7 |
| ул. Сельхозтехника д.1а | 359,6 |
| ул. Сельхозтехника д.2а | 45,4 |
| ул. Сельхозтехника д.16 | 40,6 |
| ул. Тенистая д.1 | 57 |
| ул. Ленина д.65 | 484,2 |
| ул. Ленина д.67 | 472,8 |
| ул. Ленина д.69 | 480,4 |
| ул. Ленина д.71 | 471,5 |
| ул. Сельхозтехника д.7 | 1506,7 |
| ул. Сельхозтехника д.9 | 1316 |
| ул. Тютчева д.13 | 36,6 |
| ул. Фабричная д.4 | 36,3 |
| ул. Южная д.2 | 67,2 |
| ул. 324 Дивизии д.2 | 56,7 |
| ул. 324 Дивизии д.7а | 649,2 |
| ул. 324 Дивизии д.25 | 293,1 |
| ул. 324 Дивизии д.26 | 418,1 |
| д. Немерь д.9 | 57,9 |
| ул. 324 Дивизии д.49 | 67,8 |
| ул. 324 Дивизии д.50 | 35 |
| д. Немерь д.11 | 64,2 |
| д. Немерь д.12 | 69,1 |
| СПК «Заречный» д.2 | 65 |
| пер. Фабричный 2-й д.3 | 16,1 |
| Сещинское сельское поселение: |
| д. Б.Островня д.12  | 941 |
| д. Б.Островня д.21 | 650 |
| п. Сеща ул. Гагарина д.2  | 866,7 |
| п. Сеща ул. Гагарина д.5 | 866,7 |
| п. Сеща ул. Гагарина д.6  | 380,6 |
| п. Сеща ул. Дмитровская д.26 | 38,6 |
| п. Сеща ул. Матросова д.42 | 39 |
| д. Б.Островня д.13 | 885,86 |
| д. Б.Островня д.14 | 826,57 |
| д. Б.Островня д.15  | 850,54 |
| д. Б.Островня д.17  | 534,5 |
| д. Б.Островня д.18 | 591,4 |
| д. Б.Островня д.19  | 592,2 |
| д. Б.Островня д.19а  | 657,3 |
| Рековичское сельское поселение: |
| ул. Совхозная д.12 | 649,60 |
| ул. Совхозная д.13 | 646,26 |
| Рябчинское сельское поселение: |
| с. Рябчи пер. Комсомольский д.5 | 70,0 |
| с. Рябчи ул. Молодежная д.4 | 54,0 |
| с. Рябчи ул. Победы д.5 | 37,0 |

 |
| Е. | Перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, 2010г. | нет  |
| Ж. | Сведения о членстве в саморегулируемой организации и других объединениях управляющих организаций | нет |
| 2 | Основные показатели финансовохозяйственной деятельности управляющей организации |  |
| а | Годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему | Приложение №1 |
| б | Сведения о доходах, полученных за оказанные услуги по управлению многоквартирными домами | 3152,5 тыс. руб. |
| в | Сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управления многоквартирными домами (по данным учета доходов и расходов)  | 3278,4 тыс. руб. |
| 3 | Сведения о выполняемых работах (оказываемых услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме | 1. Управление домом
	1. Организация работ с подрядными организациями, предоставляющими коммунальные услуги. Ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, охрана труда и техника безопасности, делопроизводство. Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями и государственными надзорными органами.
2. Ремонт конструктивных элементов жилых зданий и ремонт внутридомового инженерного оборудования:

 технический осмотр крыш, инженерных систем, обследование внутренних коммуникационных сетей,внешних элементов зданий, прилегающих территорийпланирование и расчет стоимости работ их приемка и учет, ведения документации прием заявок от населения, переданных лично и по телефону, бухгалтерская работа по начислению, перерасчеам, платежам и задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги, работа по предоставлению льгот и субсидий Техническое обслуживание систем водопровода канализации, систем вентиляции, дымоходов систем электроснабжения строительных конструкцийСистем отопления и горячего водоснабжения, промывка и опресовка системы отопления, Обслуживание внутридомовых газовых сетейОчистка кровель от мусора, снега, скол наледи, выполнение непредвиденных аварийных работ1. Санитарное содержание:

3.1 Уборка и очистка придомовой территории3.2 Уборка внутридомовых помещений и мест общего пользования3.3 Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов3.4 Организация откачки воды из подвальных помещений4. Электроснабжение общих мест пользования:Затраты на освещение входов в подъезды, лестничных клеток, подвалов |
| а | Услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме |
| б | Услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией: | ОАО «Брянская сбытовая компания» Электроэнергию (для освещения общих мест пользования)ОАО «Брянсктеплоэнерго»Теплоэнергия (для отопления и горячей воды для населения)ОАО «Брянскоблгаз» ПУ «Дубровкамежрайгаз»Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетейООО «Региональный Информационно-Расчетный Центр» Брянской обл. (начисление, сбор и обработка платежей) |
|  | Заключение договоров |
|  | Охрана подъездов  | Установка домофонов по желанию населения |
|  | Охрана коллективных автостоянок | Нет |
|  | Учет собственников помещений в многоквартирном доме | Ведет старший бухгалтер домоуправления |
|  | Иные услуги по управлению многоквартирным домом | Прочие услуги, обеспечивающие благополучное проживание населения в обслуживаемых домах. |
| **4** | **Порядок и условия услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме** |
| А. Проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, который должен содержать все существенные условия договора управления |
| **ДОГОВОР № \_\_\_\_****управления многоквартирным домом**п. Дубровка « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ год **Общество с ограниченной ответственностью «Рем-Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Аббасова Акима Гейдар оглы, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственник жилого помещения** **многоквартирного дома**, расположенного по адресу: 242750, Брянская область, Дубровский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий (ая) на основании паспорта серия \_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., именуемый (ая) в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые далее СТОРОНЫ, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:1. **Общие положения.**
	1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 242750, Брянская область, Дубровский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, указанного в протоколе от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года.
	2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
	3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации №491 от 13.08.2006 года, а также Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденные Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 года № 170, иным действующим законодательством.
2. **Предмет договора.**
	1. Предметом настоящего Договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому «Управляющая организация» по заданию «Собственников» в течение согласованного сторонами срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома \_\_\_\_\_, расположенном по адресу: 242750, Брянская область, Дубровский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на условиях согласованных в настоящем договоре, а также предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
	2. Общее имущество многоквартирного жилого дома определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, т.е.:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;- крыши;- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.2.3. Границей эксплутационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются:- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);- на системе канализации – плоскость раструба тройника;-по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, предохранитель и т.д.) провод квартирной электросети;- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру. 2.4. Выполненные работы и оказанные «Управляющей организацией» услуги оформляются актом выполненных работ (оказанных услуг).2.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:1. адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
2. номер технического паспорта БТИ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
3. серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
4. год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
5. этажность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
6. количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
7. общая площадь с учетом летних помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
8. общая площадь жилых помещений без учета летних \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
9. общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
10. степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_\_\_ %;
11. год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
12. правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
13. правовой акт о признании дома ветхим \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
14. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
15. кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
16. **Права и обязанности сторон.**
	1. ***«Управляющая организация» обязуется:***

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.3.1.2. Инициировать проведение общего собрания собственников по вопросам касающихся управления многоквартирным домом.3.1.3. Вносить предложения по проведению текущего и капитального ремонта общего имущества дома с учетом его технического состояния, в необходимом объеме работ, о сроке начала ремонта, стоимости строительных материалов, об оплате расходов на ремонт, и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта.3.1.4. Организовывать проведение текущего ремонта общего имущества жилого дома по решению общего собрания собственников для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов. 3.1.5. Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества жилого дома по решению общего собрания собственников для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества. 3.1.6. Организовывать сбор платежей за содержание и ремонт общего имущества с «Собственников» (с учетом всех зарегистрированных лиц в данном помещении). 3.1.7. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:- обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома ( вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм;- ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования;-техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, придомовых территорий.***- при проведении технических осмотров и обходов (обследований):***а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;г) прочистка канализационного лежака;д) проверка исправности канализационных вытяжек;е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;ж) частичный незначительный ремонт кровли;з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.***- при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:***а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;г) ремонт кровли;д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;и) ремонт труб наружного водостока;к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.***- санитарное содержание придомовых территорий:***а) уборка твердых бытовых отходов механизированным способом-технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности. - круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы. -текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. 3.1.8. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 3.1.7. может быть изменен решением Управляющей организацией в соответствии с изменениями действующего законодательства.3.1.9. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая организация:- бесперебойное предоставление Собственникам коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора).3.1.10. «Управляющая организация» заключает с ресурсоснабжающими организациями договора на предоставление коммунальных услуг. 3.1.11. Организовывать прием платежей за коммунальные услуги для последующего перечисления денежных средств ресурсоснабжающим организациям в безакцептном порядке. 3.1.12. Предоставлять услуги предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме за дополнительную плату, согласованную Сторонами. 3.1.13. Организовывать начисление субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством. 3.1.14. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание жилого дома, выполнять заявки «Собственников», в сроки, установленные настоящим Договором. 3.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы «Собственников», вести их учет, принимать меры необходимые для устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.  3.1.16. Проводить комиссионное обследование жилых и нежилых помещений, технического состояния инженерного оборудования по письменному заявлению «Собственников», не позднее 7 календарных дней с момента его поступления, в согласованный день и время обследования. 3.1.17. Информировать об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней, в соответствии со ст. 155 ЖК РФ. 3.1.18. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней. ***3.2. «Управляющая организация» вправе:***3.2.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по согласованию собственников помещений в многоквартирном доме.3.2.2. В порядке, установленном действующем законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой.3.2.3. Заключать договора с соответствующими структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для «Собственников», плата которых органами местного самоуправления установлена ниже платы с ресурсоснабжающими организациями. 3.2.3. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством.* 1. ***«Собственники» обязаны:***

3.3.1.Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги (с учетом всех зарегистрированных лиц), а также иные платежи установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Плата производится ежемесячно не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.3.3.2.Своевременно предоставлять «Управляющей организации» документы, подтверждающие права на льготы как собственника так и зарегистрированных лиц, пользующихся его помещением и коммунальными услугами.3.3.3.Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.3.3.4.При не своевременном и (или) не полном внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги (должник), обязан уплатить пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, в соответствии со статьей 155 ЖК РФ.3.3.5. **Соблюдать следующие требования:**а) не производить перенос инженерных сетей;б)не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы (оборудование) и бытовые машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;в) не устанавливать дополнительные секции приборов отопления;г)не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты;д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (т.е. использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;з) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления установленных в жилых помещениях;и) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета, и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;к) самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, а также не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;л) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;м) не использовать систему водоотведения для твердых бытовых отходов;н) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в вечернее и ночное время суток;о) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.3.3.6. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным Кодексом Российской Федерации.3.3.7. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.3.3.8. Обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние придомовой территории. 3.3.9.Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно – градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.3.3.10.Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в помещения, принадлежащие на праве собственности в случае необходимости, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб – в любое время.3.3.11.Своевременно сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.3.3.12.Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении настоящего договора.3.3.13.Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора. 3.3.14.Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, а также действующим законодательством.* 1. ***«Собственники» вправе:***

3.4.1.Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме.3.4.2.Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.3.4.3.Осуществлять контроль за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг «Управляющей организацией», связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.3.4.4.Участвовать в приеме выполняемых работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Данный факт подтверждается актом выполненных работ, подписанным с участием уполномоченного представителя собственников многоквартирного дома.3.4.5.Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и при временном отсутствии в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.3.4.6.Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору) данного помещения в случае сдачи его в наем (аренду).3.4.7.Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности «Управляющей организацией».3.4.8.На основе планируемых платежей составлять план работы на год и определять первоочередность их выполнения по мере накопления средств.**4. Цена договора.*** 1. Цена договора на момент его заключения определяется платой за жилое помещение коммунальные услуги состоящей из:

- платежей за содержание и ремонт жилого помещения, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;- платежей за коммунальные услуги. * 1. Размер платы за содержание жилья и ремонт общего имущества, коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленными органами местного самоуправления Дубровского района.
	2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
	3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, выставляемых с помощью системы РИРЦ по поручению «Управляющей организации».
	4. Плата за услуги по управлению жилым домом, содержание и ремонт общего имущества вносится в платежный документ отдельной строкой.
	5. Плата за услуги по управлению жилым домом устанавливается в размере \_\_% от тарифов на жилищные услуги и \_\_% от тарифов на коммунальные услуги.
	6. Конкретные размеры платежей «Собственников» определены в платежном документе.
	7. В выставляемом с помощью системы РИРЦ по поручению «Управляющей организациии» платежном документе указывается: почтовый адрес помещения, сведения о собственнике (нанимателе), наименование организации, номер банковского счета и банковские реквизиты, оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых услуг, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды и другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
	8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 3.3.4. настоящего Договора и пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса пеней указывается в отдельном платежном документе.
	9. «Собственники» вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги «Управляющей организации» в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе системы РИРЦ.
	10. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание помещение и за отопление.
	11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение 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, установленном Правилами предоставления коммунальных гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
	12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
	13. «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.
	14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
	15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на содержание жилья и ремонт общего имущества, коммунальные услуги «Управляющая организация» применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.
	16. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.
	17. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственников или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.1. Ответственность сторон

5.1. «Собственники» помещения в многоквартирном доме несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.5.2.«Управляющая организация» оказывающая услуги и выполняющая работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечает перед «Собственниками» помещения за нарушение обязательств и несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.5.3.В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, «Собственники» обязаны уплатить «Управляющей организации» пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.5.4.При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственников» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском.5.5.Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнения;- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей 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.5.6.Не являются виновными действиями «Управляющей организации» в случае исполнения решения общего собрания собственников. 5.7. «Управляющая организация» не отвечет по обязательствам «Собственников» .5.8.«Собственники» не отвечет по обязательствам «Управляющей организации».1. Порядок изменения и расторжения договора.

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. 6.2. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон, по решению суда.6.3. Обязательства по договору могут быть прекращены:- в случае ликвидации Управляющей организации;- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления собственником Управляющую организацию о нежелании его продлевать;- в иных случаях предусмотренных действующим законодательством.6.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. 6.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между «Управляющей организацией» и «Собственниками».6.6. Расторжение договора не является основанием для «Собственников» в прекращении обязательств по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.6.7. Изменение и дополнения к настоящему Договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора. 7. Срок действия Договора Договор заключен на 3 года и вступает в силу с момента заключения договора.**8. Заключительные положения**8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, один экземпляр хранится у «Собственника», второй у «Управляющей организации». Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. 8.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.**9. Юридические адреса и подписи Сторон:** **«Управляющая организация»** **ООО «Рем-Сервис»****Адрес:** 242750, Брянская область, Дубровский район,п. Дубровка, ул. 324 Дивизии, д. 22**ИНН:** 3243003993**КПП:** 324301001**Р/С:** 40702810408110022191**К/С:** 30101810400000000601 Жуковское ОСБ 5561/037Брянское ОСБ: 8605**БИК** 041501601**Генеральный директор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Г. Аббасов** МП **«Собственники»** Место жительства :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| б. | Сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома: | выполнены |
|  | План работы на срок не менее 1 год по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые управляющей организацией | Приложение№2 (план на 2011год) |
|  | Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в могоквартирном доме за последний календарный год | нет |
|  | Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный день | Три случая перерасчета платы за горячую воду |
|  | Сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам | Соответствуют |
| 5 | Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме |  |
| а | Описание содержания каждой работы (услуг), периодичность выполнения работы, результат выполнения работы (оказания услуг), гарантийный срок, оказание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг) |

|  |  |
| --- | --- |
|  | руб./м2 |
| **1. Управление домом**1.1.Организация работ с подрядными организациями, предоставляющими коммунальные услуги. Ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, охрана труда и техника безопасности, делопроизводство. Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями и государственными надзорными органами.**2.Ремонт конструктивных элементов жилых зданий и ремонт внутридомового инженерного оборудования:**технический осмотр крыш, инженерных систем,  обследование внутренних коммуникационных сетей,внешних элементов зданий, прилегающих территорийпланирование и расчет стоимости работ их приемка и учет, ведения документации прием заявок от населения, переданных лично и по телефону, бухгалтерская работа по начислению, перерасчеам, платежам и задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги, работа по предоставлению льгот и субсидий Техническое обслуживание систем водопровода канализации, систем вентиляции, дымоходов систем электроснабжения строительных конструкцийсистем отопления и горячего водоснабжения, промывка и опресовка системы отопления,  очистка кровель от мусора, снега, скол наледи, выполнение непредвиденных аварийных работ в том числе:2.1. Заработная плата2.2. Отчисления на соц. Нужды2.3. Материалы2.4. Оплата за обслуживание внутридомовых газовых сетей2.5. Услуги сторонних организаций2.6. ГСМ3.Санитарное содержание: 3.1 Уборка и очистка придомовой территории3.2 Уборка внутридомовых помещений и мест общего пользования3.3 Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов3.4 Организация откачки воды из подвальных помещений4. Электроснабжение общих мест пользования:Затраты на освещение входов в подъезды, лестничных клеток, подвалов5. Услуги вычислительного центраРасчет квартплаты, печать квитанций, обслуживание базы данных и др.6. Программное обеспечениеОбновление программ7. ПрочиеУслуги сторонних организаций: почты, связи, газеты, обучение, мед. осмотр, услуги бани, транспортный налог и пр.8. Налог по упрощенной системе нал. обл. | 1,754,092,490,670,640,20-0,091,490,090,091,290,020,620,300,010,010,23 |
| КАЛЬКУЛЯЦИЯ По содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого фонда, находящегося в управлении ООО «Рем-Сервис» за 2011 год |
| Показатели | Факт 2011г. |
| 1. Натуральные показатели |  |
| - средне неэксплуатируемая приведенная общая площадь | 64,3 |
| Жилых помещений (жилья) | 64,0 |
| - среднеэксплуатируемая площадь нежилых помещений | 0,3 |
| 2.Полная себестоимость содержания и ремонт жилого фонда (тыс. руб.) | 3190,1 |
| 2.1.Ремон конструктивных элементов жилых зданий - всего | 576,7 |
| В том числе: |  |
| - оплата труда рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий | 208,9 |
| - отчисление на социальные нужды | 56,2 |
| - материалы | 116,7 |
| - прочие прямые расходы по ремонту конструктивных элементов жилых зданий | 194,9 |
| 2.2.ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования - всего | 921,1 |
| В том числе: |  |
| - оплата труда рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового оборудования | 587,6 |
| - отчисление на социальные нужды | 158,0 |
| - материалы | 111,6 |
| - прочие прямые расходы по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования | 63,9 |
| 2.3.Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий - всего | 1040,6 |
| В том числе: |  |
| - оплата труда рабочих, занятых благоустройством и обслуживанием | 219,3 |
| - отчисление на социальные нужды | 59,0 |
| - материалы | 18,4 |
| - электроэнергия | 239,6 |
| - услуги сторонних организаций | - |
| - прочие расходы по обеспечению санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории | 504,3 |
| 2.4. Ремонтный фонд (капитальный ремонт жилья) | 0 |
| Прочие прямые затраты | 0 |
| В том числе: |  |
| - оплата работ службы «Заказчика» (управляющей компании) | 0 |
| - отчисления на страхование имущества | 0 |
| - другие расходы | 0 |
| Обще эксплуатационные расходы  | 651,7 |
| Итого: расходов по эксплуатации | 3190,1 |
| Вне эксплуатационные расходы | 0 |
| Всего расходов по полной себестоимости | 3190,1 |
| Себестоимость содержания 1м2 общей площади жилья | 8,27 |
| Рентабельность, % | 0 |
| Рентабельность, руб. | 0 |
| Всего содержание и текущий ремонт 1м2 общей площади | 8,27 |
| Налог (УСН) 3% | 88,3 |
| Налог (УСН) 3% на 1м2 общей площади | 0,23 |
| Всего затраты на содержание и текущий ремонт 1м2 общей площади жилого фонда в месяц | 8,50 |

 |
| б  | Стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения |
| 6 | Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы |  |
| а | Перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а так же объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций  | ОАО «Брянские коммунальные системы» поставляют тепловую энергию для отопления жилых домов за период 2011 года В количестве 1077,79 Гкал на сумму 1787062,04 руб. (стоимость 1 Гкал -1658,08 руб.)Горячую воду: 51,563 Гкал на сумму 85495,58 руб. (стоимость1 Гкал – 1658,08 руб.)ОАО «Брянская сбытовая компания» поставляет электроэнергию для освещения помещений общего пользования:19909 кВт по тарифу 1,69 (с НДС) на сумму 33646,21 руб.85117 кВт по тарифу 2,42 (с НДС) на сумму 205983,14 руб. |
| б | Тарифы для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы, при этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы.  | На 2011 год установлены тарифы:ОАО «Брянские коммунальные системы»Тепловая энергия, стоимость 1 Гкал=1405,15 руб. без НДС, Постановлением комитета государственного регулирования тарифов Брянской обл. №22/1-т от 01.12.2010г.ОАО «Брянская сбытовая компания»Электроэнергия: город 2,42 руб. с НДС село 1,69 руб. с НДСПостановление комитета государственного регулирования тарифов Брянской обл. № 21/1-э от 30.11.2010г. |
| в | Тарифы на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей | ОАО «Брянские коммунальные системы»\*тепловая энергия, стоимость 1 Гкал=1658,08 руб. с НДСООО «Рем-сервис» \*тепловая энергия, стоимость 1 Гкал=1350 руб. НДС не взимается,\* водоотведение, стоимость 1м3=6,41 руб.МУП «Дубровский районный водоканал»\*водоснабжение, стоимость 1м3=17,31 руб. |