



Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис»

ОГРН 1081108000148 ИНН 1108017925 / КПП 110801001
169523, Республика Коми, Сосногорский район, г.п. Нижний Одес,
ул. Транспортная, д.9, тел/факс (82149) 20919

Информация размещена на сайтах: www.sosnogorsk.ru; www.ts-odes.ru; www.нижний_одес.рф

СТАНДАРТ раскрытия информации управляющей организации ООО «Жилсервис» по осуществлению деятельности в сфере управления многоквартирными домами за 1 квартал 2012 г.

(в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731)

1. Общая информация об управляющей организации:

фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис»

реквизиты свидетельства о государственной регистрации:

Серия 11 № 001700275, 26.02.08 ИФНС России № 4 по РК

адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации:

169523, Республика Коми, Сосногорский район, гп. Нижний Одес, ул. Транспортная 9

контактные телефоны:

Приемная (факс): 2-09-19

режим работы управляющей организации:

понедельник-пятница: с 8.00 ч до 17.00 ч

перерыв на обед с 12.00 ч до 13.00 ч

директор предприятия: Шершинева Екатерина Геннадьевна

ООО «Жилсервис», как Управляющая компания, начала производственную деятельность с 1 апреля 2010 года по 32 многоквартирным домам (далее по тексту – МКД) поселка общей площадью – 119 934,70 м², с количеством проживающих – 5 608 человек.

С 08 июля 2011 г. обслуживание МКД гп. Нижний Одес, ООО «Жилсервис» осуществляет в соответствии с условиями конкурса по отбору управляющих компаний для управления многоквартирными домами.

Перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации.

№ п/п	улица	№ дома	год ввода в эксплуатацию	этажность	кол-во подъездов	кол-во квартир	материал стен	кровля	общая площадь, м ²
1	Ленина	1	1965	5	4	80	кирпич	шифер	3 233,70
2	Ленина	3	1966	5	4	80	кирпич	шифер	3 181,50
3	Ленина	9а	1969	5	4	70	кирпич	рубероид	3 115,50
4	Ленина	10	1967	5	4	64	кирпич	шифер	2 578,80
5	Ленина	10а	1980	2	3	18	кирпич	шифер	841,50
6	Ленина	11	1970	5	4	70	кирпич	шифер	3 344,70
7	Ленина	12	1967	5	4	64	кирпич	шифер	3 184,70
8	Ленина	13	1968	5	4	80	кирпич	шифер	3 134,90
9	Ленина	16	1988	5	6	78	кирпич	шифер	3 705,90
10	Ленина	18	1985	5	6	78	кирпич	шифер	3 809,80
11	Школьная	2	1964	4	4	59	кирпич	шифер	2 390,70
12	Школьная	3	1977	5	6	98	кирпич	рубероид	4 378,50
13	Комсомольская	2	1980	4	4	70	кирпич	шифер	3 369,10
14	Комсомольская	4	1966	5	4	80	кирпич	шифер	3 193,90
15	Комсомольская	6	1965	4	4	64	кирпич	шифер	2 492,80
16	Юбилейная	1	1971	5	4	70	кирпич	шифер	3 352,80
17	Юбилейная	2	1971	5	4	70	кирпич	шифер	3 331,50
18	Юбилейная	3	1972	5	4	70	кирпич	шифер	3 372,50
19	Молодежная	6а	1992	5	1	15	кирпич	рубероид	971,60
20	Молодежная	7	1991	5	3	45	кирпич	рубероид	2 633,90
21	Молодежная	19	1963	2	2	16	кирпич	шифер	629,70
22	Пионерская	1	1983	5	8	119	панель	рубероид	5 724,50

23	Пионерская	2	1981	5	8	119	панель	рубероид	5 251,50
24	Пионерская	3	1984	5	8	119	панель	рубероид	5 595,70
25	Пионерская	6	1986	5	8	119	панель	рубероид	5 986,20
26	Пионерская	8	1986	5	8	119	панель	рубероид	5 843,00
27	Пионерская	10	1989	5	6	119	панель	рубероид	6 919,50
28	Пионерская	5	1992	5	6	119	панель	рубероид	6 873,40
29	Пионерская	9	1993	5	6	119	панель	рубероид	7 216,30
30	Пионерская	4	1994	5	2	40	панель	рубероид	2 399,20
31	Пионерская	7	1993	5	6	100	панель	рубероид	7 156,20
32	Транспортная	3	1986	2	3	12	брус	шифер	727,90
ИТОГО:									119 934,70

2. Информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации:

Информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности ООО «Жилсервис» за 1 квартал 2012 года отражена в бухгалтерском балансе на 31.03.2012 г. (приложение № 1).

Структура доходов по видам деятельности за отчетный период предоставлена на диаграмме № 1, где четко видно, что предоставление услуг по содержанию и обслуживанию жилого фонда является основным видом деятельности и составляет 84 % от общей реализации предприятия.

Структура расходов предприятия по статьям затрат, предоставлена на диаграмме № 2.

Структура дебиторской и кредиторской задолженности представлена на диаграммах № 3, № 4.

ООО «Жилсервис» применяет Упрощенную Систему Налогообложения.

Штатная численность работников предприятия составляет 32 человека.

Коммунальные услуги собственникам и нанимателям жилых помещений по жилым домам, где управляющей компанией выступает ООО «Жилсервис» предоставляются по прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями:

- ✓ тепловая энергия и горячее водоснабжение, поставщик ООО «Теплосервис»;
- ✓ холодному водоснабжению и водоотведению, поставщик МУП «Коммунальные энергосистемы»;
- ✓ электроэнергия, поставщик ОАО «Евразийская энергетическая компания»;
- ✓ газ, поставщик ООО «Региональная компания по реализации газа в Республике Коми».

ООО «Жилсервис» для предоставления полного состава услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме собственникам жилищного фонда, заключило договора со специализированными организациями:

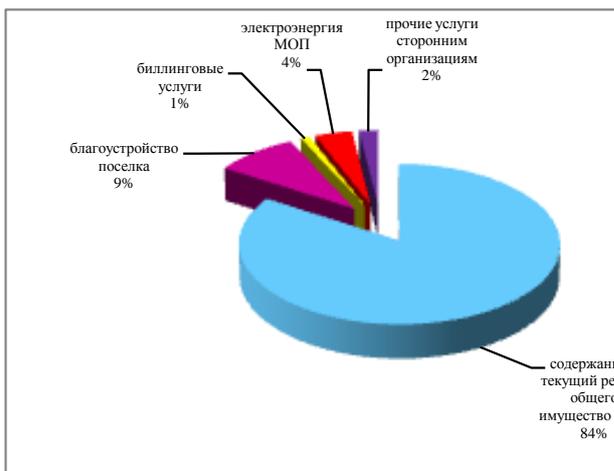
- ✓ на услуги по сбору и транспортированию отходов потребления и производства с ООО «Теплосервис»;
- ✓ на услуги на утилизацию твердых бытовых отходов с МУП «Коммунальные энергосистемы»;
- ✓ по предоставлению электроэнергии мест общего пользования многоквартирных домов с ЗАО «Евразийская энергетическая компания»;
- ✓ на услуги за обслуживание ВДГО с ООО «Ухтагазремонт»;
- ✓ на аварийное обслуживание многоквартирных домов г.п. Нижний Одес с ООО «Эверест».

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией:

Вид услуги	Размер платы (тариф) за 1 квартал 2012 г.	Основание
Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома		
с 08.07.2011 г.	21,62 руб./м ²	Договора управления многоквартирными домами от 08.07.2011 г. (по итогам конкурса проведенного Администрацией г.п. «Нижний Одес»)
Электроэнергия МОП		
при наличии обще-домового прибора учета	2,74 руб./кВт	Договор № 14/10-ЕЭК от 05.03.2011 г. с ЗАО «Евразийская энергетическая компания»
при отсутствии обще-домового прибора учета (из расчета норматива потребления электрической энергии для освещения МОП на одного человека в месяц)	19,18 руб./чел.	

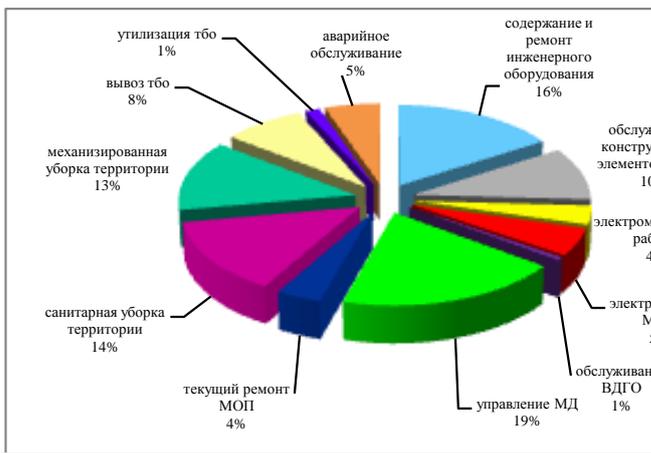
Структура доходов предприятия за 1 квартал 2012 г.

Диаграмма № 1



Структура расходов предприятия за 1 квартал 2012 г.

Диаграмма № 2



Структура задолженности предприятия на 31.03. 2012 г.

Дебиторская задолженность:

Диаграмма № 3



Кредиторская задолженность:

Диаграмма № 4



3. Информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемых (оказываемых) непосредственно управляющей организацией:

ООО «Жилсервис» выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в соответствии с условиями договора с Администрацией городского поселения «Нижний Одес» и перечня обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

ООО «Жилсервис» ведет отдельный учет доходов и расходов по МКД. В соответствии с поступившими денежными средствами составляется план по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД. Текущие работы по содержанию и обслуживанию МКД выполнялись в соответствии с ежемесячными планами ОТМ на предприятии. Полный перечень работ, выполненный в течение 1 квартала 2012 г., представлен в таблице № 1.

таблица № 1

Перечень выполненных работ ООО «Жилсервис» за 1 квартал 2012 год

Виды работ	Объем работы	Адреса
Замена радиаторов отопления (пластин)	27 радиаторов	Пионерская 1-116; Пионерская 4 под. 2; Пионерская 5 под. 5; Пионерская 6-7,8,10,20,25,49,51,61,68,69,75,77,85,95,101,107; Пионерская 9 под. 5; Пионерская 10 под. 1,4
Замена трубопроводов отопления, горячего и холодного водоснабжения	192,1 м	Пионерская 1,2,3,4,5,6,7,8,9; Молодежная 7; Комсомольская 4,6; Ленина 1,3,11,13; Школьная 2,3; Юбилейная 2,3
Восстановление подъездного отопления	1 подъезд	Ленина 11-под.4
Утепление подъездного отопления	10 п.м	Пионерская 1,3
Очистка кровель от снега и наледи	31 дом	Ленина 1,3,9а,10,10а,11,12,13,16,18; Пионерская 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10; Молодежная 6а,7,19; Комсомольская 2,4,6; Школьная 2,3; Юбилейная 1,2,3;
Очистка подъездных козырьков от снега и наледи	98 козырьков	Пионерская 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10; Ленина 16,18; Молодежная 6а,7,19; Комсомольская 2,4,6; Школьная 3; Юбилейная 1,3;
Замена ливневой канализации	12,7 метра	Пионерская 5 под. 1,6; Пионерская 10 под. 3,5,
Ремонт стропил	1 п.м.	Ленина 18-3 под.
Ремонт водостока	7,5 м	Пионерская 5-под.1,3; Пионерская 9-под. 2; Пионерская 10-под.2
Установка клапанов на фановые трубы	2 клапана	Ленина 16-15
Ремонт и утепление температурных швов	23 п.м	Пионерская 1-44; Пионерская 3-31;
Ремонт ограждений вокруг домов	6 метров	Ленина 16 – под. 3,4
Утепление плит в подвальных помещениях	25 м2	Пионерская 1-под.1,2,3,4,5,6,7,8
Изготовление и установка перегородки между домофоном и стеной	3,33 м2	Пионерская 6-под.3
Ремонт и утепление тамбура	1 тамбур	Пионерская 3-под. 1;
Ремонт дверных блоков	13 блоков	Молодежная 6 а –под. 1; Ленина 12-под. 3; Ленина 13-под.3; Ленина 16-под. 5; Пионерская 2-под.1,5; Пионерская 8-под. 1; Пионерская 9-под.6; Комсомольская 4-под.1,2,3
Изготовление и замена дверных блоков	5 блоков	Комсомольская 4-под. 1,2,3; Школьная 2-под.1; Юбилейная 3-под. 2
Ремонт деревянных люков (выход на кровлю)	1 люк	Юбилейная 2- под.4
Закрытие люков и дверей на чердаки и в подвалы	1 замок	Пионерская 10-2 под.;
Замена или установка пружин	15 пружины	Пионерская 4-под. 1; Пионерская 8-под. 1,5; Пионерская 10-под.2; Ленина 1-под.4; Ленина 9а-под. 1; Ленина 12-под.3; Комсомольская 4-под.1,3; Комсомольская 6-под.2; Школьная 2-под.1,2,4; Юбилейная 1-под. 2; Юбилейная 3-под. 2
Остекление оконных рам	13 рам	Ленина 11-под.2; Пионерская 2-под.7; Пионерская 5-под.4,5; Пионерская 6-49; Пионерская 8-под.8; Комсомольская 4-под.3; Молодежная 6а-15; Школьная 2- под. 1; Школьная 3-под.1
Ремонт перил	5 метров	Ленина 13-под.2
Заделка штроб после сантехнических работ	12 м2	Ленина 12-под.1; Ленина 13-под.3; Комсомольская 2-36; Школьная 2-под.1,3; Юбилейная 2-под.3
Обрезка деревьев	9 шт.	Молодежная 6а
Установка энергосберегающих антивандалных светильников ЖКХ-1	68 штук	Пионерская 5
Установка энергосберегающих антивандалных светильников ЖКХ-3	160 штук	Комсомольская 6; Пионерская 6,10; Ленина 3,10,10а; Молодежная 6а
Замена электрических ламп в подъездах	898 ламп	Ленина 1,3,9а,10,10а,11,12,13,16,18; Пионерская 1,2,3,5,6,7,8,9,10; Комсомольская 2,4; Молодежная 6а,7,19; Школьная 2,3; Юбилейная 1,2,3
Замена электрических ламп в подъездах на энергосберегающие	166 ламп	Пионерская 4,5,6;
Замена проводов АППВ и АВВГ	65,5 м	Пионерская 2,6; Комсомольская 4,6; Ленина 3,10,12,13; Молодежная 7; Школьная 2,3;
Ремонт надподъездного освещения	1 шт.	Ленина д.18-под.3;
ППР - распределительных щитов - поэтажно	10 домов	Пионерская д. 1,8,10; Ленина д.10а,11,16; Молодежная д. 6а,7; Школьная д. 2,3;

Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в МКД за 1 квартал 2012 г.

таблица № 2

улица	№ дома	Количество снижений	улица	№ дома	Количество снижений
Ленина	1	0	Юбилейная	1	0
Ленина	3	0	Юбилейная	2	0
Ленина	9а	0	Юбилейная	3	0
Ленина	10	0	Молодежная	6а	0
Ленина	10а	0	Молодежная	7	0
Ленина	11	0	Молодежная	19	0
Ленина	12	0	Пионерская	1	1
Ленина	13	0	Пионерская	2	0
Ленина	16	0	Пионерская	3	0
Ленина	18	0	Пионерская	6	1
Школьная	2	0	Пионерская	8	5
Школьная	3	0	Пионерская	10	2
Комсомольская	2	0	Пионерская	5	0
Комсомольская	4	0	Пионерская	9	0
Комсомольская	6	0	Пионерская	4	0
Транспортная	3	0	Пионерская	7	0
Итого		0	Итого		9

Приложение № 1.

Бухгалтерский баланс на 31 марта 2012 г. ООО «Жилсервис»

Актив	Код показателя	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110		
Результаты исследований и разработок	1120		
Основные средства	1130	28	38
Доходные вложения в материальные ценности	1140		
Финансовые вложения	1150		
Отложенные налоговые активы	1160		
Прочие внеоборотные активы	1170		
Итого по разделу I	1100	28	38
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	31	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220		
Дебиторская задолженность	1230	10812	8950
Финансовые вложения	1240		
Денежные средства	1250	67	6
Прочие оборотные активы	1260	1	0
Итого по разделу II	1200	10911	8 956
БАЛАНС	1600	10939	8 994
Пассив	Код показателя	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	1310	10	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320		
Переоценка внеоборотных активов	1340		
Добавочный капитал (без переоценки)	1350		
Резервный капитал	1360		
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8959	8 593
Итого по разделу III	1300	8969	8 603
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420		
Резервы под условные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		

Итого по разделу IV	1400		
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510		
Кредиторская задолженность	1520	1970	391
Доходы будущих периодов	1530		
Резервы предстоящих расходов	1540		
Прочие обязательства	1550		
Итого по разделу V	1500	1970	391
БАЛАНС	1700	10939	8 994

Примечание: Для каждого дома применяется конкретный перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2.

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

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

№	Наименование	Периодичность
I	Содержание помещений общего пользования	
1	Подметание полов лестничных площадок до почтовых ящиков	ежедневно
II	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2	Подметание земельного участка в летний период	ежедневно
3	Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно
4	Уборка грунта и территории с травяным покровом от мусора	сезонно
5	Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно
6	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	ежедневно
7	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости
8	Вывоз ТБО	ежедневно
9	Уборка чердака и подвального помещений	2 раза в год
III	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
10	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
11	Консервация системы ЦО	1 раз в год
12	Ремонт цоколя	по мере необходимости
13	Замена разбитых стекол окон и дверей в МОП	по мере необходимости
14	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем ЦО	1 раз в год
15	Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости
16	Прочистка дымовентиляционных каналов, проверка и ремонт продухов в цоколях зданий	по мере необходимости
IV	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
17	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	4 раза в год
18	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования	ежемесячно
19	Осмотр водопроводов, канализации, отопления	ежемесячно
20	Устранение протечек кровли	по мере необходимости
21	Аварийное обслуживание	ежедневно
V	Тех.обслуживание внутриквартирного газового оборудования (ООО "Ухтагазремонт")	1 раз в год
VI	Дератизация (ФГУП "Дезинфекция" г.Сыктывкар)	2 раза в год

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

I	Содержание помещений общего пользования	
1	Мытье лестничных площадок и маршей до почтовых ящиков	2 раза в год
2	Уборка чердачного и подвального помещений	по мере необходимости
II	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
3	Сезонное сгребание листвы	по мере необходимости
4	Ликвидация наледи	по мере необходимости
5	Посыпка территории песком	по мере необходимости
6	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	2 раза в год
III	Вывоз крупногабаритного мусора	
7	Вывоз крупногабаритного мусора	2 раза в неделю
IV	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
8	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	по мере необходимости
V	Устранение аварий и выполнение заявок населения	

9	Устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения	ежедневно
VI	Дополнительные работы по ремонту общего имущества	
10	Замена почтовых ящиков	разово
11	Изготовление и установка металлических люков и дверей на чердачные и подвальные помещения	разово
12	Приобретение антивандальных энергосберегающих светильников ЖКХ-3	разово
13	Приобретение профнастила для восстановления козырьков над входом в подъезды	разово
14	Снятие показаний приборов учета электрической энергии	ежемесячно
VI	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования и земельного участка	
15	обустройство контейнерных площадок	разово
16	восстановление разрушенных участков оборудования контейнерных площадок	по мере необходимости
17	завоз песка для посыпки территории в зимний период	1 раз в год
18	удаление травяного покрова с бордюрного камня, отмостки	сезонно
19	покраска ограждений у дома	1 раз в год
20	ремонт и покраска скамеек у подъездов	по мере необходимости
21	покраска урн у подъездов	1 раз в год
22	покраска цоколя	по мере необходимости
23	покраска входных дверей МОП	по мере необходимости
24	покраска газопроводов вдоль дома	1 раз в год
25	очистка распределителей	2 раза в год
26	восстановление наименования подъездов	по мере необходимости
27	механизованная уборка территории в зимний период	по мере необходимости
28	обустройство информационных стендов в подъездах	по мере необходимости
VII	Работы по обслуживанию и ремонту конструктивных элементов здания	
29	восстановление лестничных ограждений	по мере необходимости
30	частичная замена поручней лестничных ограждений	по мере необходимости
31	покраска поручней лестничных ограждений	по мере необходимости
32	восстановление или частичная замена оконных заполнений	по мере необходимости
33	замена и ремонт крышки люка на входе в чердачное помещение	по мере необходимости
34	закрытие чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере необходимости
35	восстановление слуховых окон	1 раз в год
36	текущий ремонт поврежденных участков кровли, выполненных из различных материалов	по мере необходимости
VIII	Работы по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования	
37	устранение неисправностей в системах отопления, водоснабжения и канализации	ежедневно
38	замена отдельных участков трубопроводов (до 1м)	по мере необходимости
39	прочистка трубопроводов центральных канализационных стояков	по мере необходимости
40	устранение свищей и трещин на трубопроводах (сварка, хомут)	по мере необходимости
41	смена прокладок, сальниковых уплотнителей в запорной и регулирующей арматуре	по мере необходимости
IX	Электромонтажные работы:	
44	замена неисправных участков электрической сети здания МОП (до 1м)	по мере необходимости
45	прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах МОП	по мере необходимости
46	плановые осмотры распределительных щитов и вводно-распределительных устройств	1 раз в год
47	замена вышедших из строя предохранителей МОП	по мере необходимости
48	замена вышедших из строя автоматических выключателей МОП	по мере необходимости
49	замена вышедших из строя пакетных переключателей вводно-распределительных устройств МОП	по мере необходимости
50	замена перегоревших электроламп подъездного освещения (до почтовых ящиков)	по мере необходимости
51	ремонт светильников надподъездного освещения	по мере необходимости
52	ремонт светильников в тамбуре и (или) под козырьками подъездов	по мере необходимости
53	Выполнение заявок квартиросъемщика по устранению иных недостатков	по мере необходимости

Приложение № 3.

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирными домами

пгт. Нижний Одес

«08» июля 2011 г.

Собственник жилого помещения _____, паспорт серия _____ № _____, выданный _____, зарегистрирован _____ по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **Собственник** и Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис», в лице директора **Москаленко Нины Александровны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе № 02-11 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 05 июля 1 квартал 2012 года.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), постановлением Правительства РФ «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» № 75 от 6 февраля 2006 года, постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила) и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по управлению жилищным фондом, переданному по акту приема-передачи.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Республика Коми, Сосногорский р-н, пгт. Нижний Одес, ул. _____ кв. _____, общей площадью _____ кв.м. доля собственности _____, согласно перечня обязательных и дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утвержденного Администрацией гп. Нижний Одес.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная со дня заключения контракта, и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой и в интересах собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2. настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать собственнику и нанимателям многоквартирного дома услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в необходимых объемах, направленные для обеспечения безопасной жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с правилами.

3.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений в этом многоквартирном доме в необходимых объемах и надлежащем качестве, в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.4. Устранять за свой счет все выявленные недостатки в оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов, принимать круглосуточно от собственника(ов) и нанимателей помещений в многоквартирном доме заявки. Устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки установленные законодательством.

3.1.6. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирным домом базы данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить ее с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.8. Информировать собственников и нанимателей помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, продолжительности предоставления жилищно-коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг гражданам, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.9. В случае предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.10. В случае невыполнения работ, или предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

а) уведомить собственника и нанимателя о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их исполнения (оказания);

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

3.1.11. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами собственников и нанимателей в многоквартирном доме в объемах и с надлежащим качеством.

3.1.12. Информировать в письменной форме собственников и нанимателей об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилищно-коммунальные услуги в ином размере.

3.1.13. Выдавать собственникам и нанимателям платежные документы не позднее 1 числа следующего за расчетным месяца. По их требованию выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

3.1.14. Обеспечить собственников и нанимателей, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.15. По требованию собственника, нанимателя выдавать в день обращения справки установленного образца, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения(й) собственника, нанимателя согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в многоквартирном доме время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й).

3.1.17. При необходимости, направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.18. Предоставлять собственникам отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого месяца следующего за истекшим годом. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников и нанимателей средств в качестве платы за жилищно-коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) соответствие фактических объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме размеру платы.

в) информация о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества.

г) количество предложений, заявлений и жалоб собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков.

3.1.19. На основании заявки собственника, нанимателя, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) собственника.

3.1.20. Выполнять предписания инспектирующих органов в отношении жилого фонда.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае ненадлежащего или несвоевременного предоставления услуг, производить перерасчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных лиц сумму причиненных ущербов.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1 Передать имущество Управляющей организации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2 Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3 Требовать от Управляющей организации возмещения убытков причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1 Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилищно-коммунальные услуги, которые оплачиваются собственниками и нанимателями жилых помещений в многоквартирном доме.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

4.3. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги подлежит ежегодному индексированию, исходя из уровня потребительских цен на товары и услуги, указанные в настоящем договоре.

4.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников и на основании отдельно выставленных счетов. Решение о проведении капитального ремонта принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Инициатором данного собрания может выступать Управляющая организация.

4.6. Плата жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7 Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится собственниками и нанимателями на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.8. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 4.6. плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти, субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

5. Ответственности сторон

5.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) помещении(ях) лиц, не зарегистрированных там надлежащим образом, и невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании убытков.

5.3. Возмещать собственникам, нанимателям, сумму материального ущерба причиненного жилому фонду возникшего из-за невыполнение или несвоевременного (некачественного) выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо собственника, нанимателя, составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или гражданина своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), а при её отсутствии лиц, пользующихся этим помещением, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента поступления сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3 Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев. Любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Факт наступления соответствующего обстоятельства должен быть подтвержден актом компетентного органа.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор считается заключенным на 1 год со дня его подписания.

8.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее, чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.4. Договор может быть прекращен или изменен:

-при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

-на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации, созываемого не позднее, чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 30 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 30 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);

-на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;

8.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии имущества ранее переданного по акту приема-передачи, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления многоквартирным домом представителю собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений такого дома.

8.6. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие по настоящему договору, 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.

9.2. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

9.3. Договорные обязательства могут быть пересмотрены по предложению одной из сторон, если в период действия договора существенно изменились условия производственной или социально-экономической деятельности сторон.

9.4. Предложение об изменении договора рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

9.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

10. Юридические адреса и реквизиты сторон

«Собственник»

Управляющая организация ООО «Жилсервис»
