

ООО «УК «Зональное+»

раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами согласно «Стандарту раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731.

В соответствии с пунктом 3 Стандарта раскрывается информация следующего содержания:

- а)** общая информация об управляющей организации;
- б)** основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации, в части исполнения такой договоров управления;
- в)** сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- г)** порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д)** сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- е)** сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

I.Общая информация.

(п.8 постановления)

А)	Фирменное наименование	ООО «УК «Зональное +»
	Фамилия, имя и отчество руководителя	Власкина Татьяна Алексеевна
Б)	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица.	ОГРН 1117014001642 70№001610116 от 25.10.11г. Инспекция МНС России по Томскому району Томской области
В)	Почтовый адрес	634507, Томская область, Томский район, п. Зональная Станция, ул. Совхозная, 10.
	Адрес фактического местонахождения	634507, Томская область, Томский район, п. Зональная Станция, ул. Совхозная, 10.
	Контактные телефоны	8 (3822) 924-020 - директор 8 (3822) 923-967 – бухгалтерия 8 (3822) 924-420 - диспетчер
	Адрес электронной почты	zonalzkh@mail.ru
	Сайт в сети Интернет	http://zonalnoe.tom.ru/
Г)	Режим работы	ПН – ПТ с 8-00 до 17-00, обед с 12-00 до 13-00
	Приём граждан директором	ПН с 17-00 до 19-00.
	Приём граждан главным инженером	ПН с 17-00 до 19-00.
	Диспетчерская служба	924-420, 22-65-83 Круглосуточно.
Д)	Перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении и общая площадь помещений в них.	Ул. Зелёная, 42 – 5952 м2; Ул. Зелёная, 28а – 586 м2; Ул. Солнечная, 1 – 1582м2; Ул. Солнечная, 3 – 2052 м2; Ул. Солнечная, 5 – 1552 м2; Ул. Солнечная, 17 – 6464 м2; Ул. Солнечная, 21- 5307 м2; Ул. Солнечная, 21б – 7051м2; Ул. Солнечная, 23 – 10574 м2; Ул. 40 лет Победы, 1 – 2567 м2; Ул. 40 лет Победы, 1а – 4257 м2; Ул. 40 лет Победы, 1б – 1641 м2; Ул. 40 лет Победы, 2 – 6626 м2; Ул. 40 лет Победы, 3 –2681 м2; Ул. 40 лет Победы, 5 – 2687 м2;

		Ул. 40 лет Победы, 7 – 2721 м2; Ул. Строительная, 16 – 4140 м2.
Е)	Перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в 2012 г.	Нет.
Ж)	Сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации.	Не состоит.

II. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности по управлению МКД.
(п.9 постановления).

А) В соответствии с ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 21.11.1996 №129-ФЗ "О бухгалтерском учете" организации применяющие упрощенную систему налогообложения, освобождены от обязанности вести бухгалтерский учет.



ИНН 7014055475

КПП 701401001 стр. 001



2043 5B5B 509F 2027 6C98 18BD 119F 5B2B

Форма по КНД 1152017

**Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому
в связи с применением упрощенной системы налогообложения**

Номер корректировки 0 Налоговый период (код) 34 Отчетный год 2012

Представляется в налоговый орган (код) 7014 по месту нахождения (учета) (код) 210

ООО 'УК 'ЗОНАЛЬНОЕ+'

(налогоплательщик)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 70.32.1

Номер контактного телефона 922485

На 3 страницах с приложением подтверждающих документов или их копий на листах

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящей декларации, подтверждаю:

1 1 – налогоплательщик,
2 – представитель налогоплательщика

ВЛАСКИНА

ТАТЬЯНА

АЛЕКСЕЕВНА

(фамилия, имя, отчество полностью)

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении декларации

Данная декларация представлена (код)

на страницах

с приложением подтверждающих документов или их копий на листах

Дата представления декларации

Зарегистрирована за №

наименование организации – представителя налогоплательщика

Подпись Дата 01.04.2013

МП
ИНН 7014055475
Наименование документа,
подтверждающего полномочия представителя

Фамилия, И. О.

Подпись



ИНН 7014055475

КПП 701401001 Стр. 002



E7FF 36D0 5090 5AC3 55B8 69BC 652C 3286

Раздел 1. Сумма налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, и минимального налога, подлежащая уплате в бюджет, по данным налогоплательщика

Показатели	Код строки	Значения показателей	(в рублях)
Объект налогообложения	001	2	
1 - доходы			
2 - доходы, уменьшенные на величину расходов			
Код по ОКАТО	010	69254828000	
Код бюджетной классификации	020	18210501021011000110	
Сумма авансового платежа по налогу, исчисленная к уплате за:			
первый квартал	030		
полугодие	040		
девять месяцев	050		
Сумма налога, подлежащая уплате за налоговый период	060	42119	
для стр.001="1": стр.260-стр.280-стр.050, если стр.260-стр.280-стр.050 >= 0			
для стр.001="2": стр.260-стр.050 если стр.260 >= стр.050 и стр.260 >= стр.270			
Сумма налога к уменьшению за налоговый период	070		
для стр.001="1": стр.050-(стр.260-стр.280), если стр.260-стр.280-стр.050 < 0			
для стр.001="2": стр.050-стр.260, если стр.050 > стр.260 и стр.270 <= стр.260			
или стр.050, если стр.260 < стр.270			
Код бюджетной классификации	080		
Сумма минимального налога, подлежащая уплате за налоговый период	090		
для стр.001="2": стр.270, если стр.270 > стр.260			

Достоверность и полноту сведений, указанных на данной странице, подтверждаю:

_____ (подпись)

_____ (дата)





ИНН 7014055475

КПП 701401001 стр. 003



575E F106 509B 0B46 66F6 8FB1 8C0C 2331

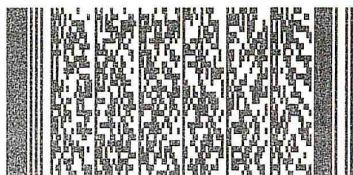
Раздел 2. Расчет налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, и минимального налога

Показатели	Код строки	(в рублях)
		Значения показателей
Ставка налога (%)	201	15.0
Сумма полученных доходов за налоговый период	210	2822192
Сумма произведенных расходов за налоговый период для стр.001="2"	220	2541402
Сумма убытка, полученного в предыдущем (предыдущих) налоговом (налоговых) периоде (периодах), уменьшающая налоговую базу за налоговый период для стр.001="2"	230	
Налоговая база для исчисления налога за налоговый период для стр.001="1": равно стр.210 для стр.001="2": стр.210-стр.220-стр.230, если стр.210-стр.220-стр.230 > 0	240	280790
Сумма убытка, полученного за налоговый период: для стр.001="2": стр.220-стр.210, если стр.210 < стр.220	250	
Сумма исчисленного налога за налоговый период (стр.240 x стр.201 / 100)	260	42119
Сумма исчисленного минимального налога за налоговый период (ставка налога 1%) для стр.001="2": стр.210 x 1 / 100	270	28222
Сумма уплаченных за налоговый период страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, а также выплаченных работникам в течение налогового периода из средств налогоплательщика пособий по временной нетрудоспособности, уменьшающая (но не более чем на 50%) сумму исчисленного налога для стр.001="1"	280	

Достоверность и полноту сведений, указанных на данной странице, подтверждаю:

_____ (подпись)

_____ (дата)



Б) Сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами.

Доход, полученный за отчетный период по управлению (по всем статьям, включая платежи за ремонт) без учета доходов от предоставления коммунальных услуг составил в 2012 году - 6302.99 тыс. руб.

В) Сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами.

Расходы на управление многоквартирными домами за 2012 год составил - 5271.83 тыс. руб.

III. Информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. (п. 10 постановления).

А)	Услуги, оказываемые в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:		
	1. Содержание общего имущества осуществляется непрерывным оказанием комплексной услуги в рамках исполнения обязанностей по договору, состоящей из совокупности частных услуг (действий, операций, функций), оказываемых постоянно, с установленной периодичностью или по мере необходимости по отдельным заявкам и включает:		
	№	Наименование услуг	Состав услуг, периодичность и основания обязательного их оказания
	А. Организационно-технические услуги (обязательные для оказания на основании требований законодательства РФ):		
	1	управление домом	Организация эксплуатации дома, представление интересов собственников в получении коммунальных ресурсов, финансово-экономическое, нормативно-правовое и технико-эксплуатационное обеспечение, соблюдение норм пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации, проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий, обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации. Постоянно (п.2 ст.162 или пп.1.2 п.1 ст.164 ЖК РФ)
	2	техничко-аналитические	Проведение осмотров, анализ и оценка технического состояния дома на основе осмотров, планирование и технадзор ремонта, работа с советом, постоянно (пп.11-14 ПП РФ от 13.08.2006 № 491)
	3	аварийно-диспетчерские	Диспетчерское обслуживание, устранение аварий, круглосуточно (п.16 ПП РФ от 06.02.2006 № 75)
	4	расчетно-кассовые	Расчет платы, печать и доставка квитанций, комиссия банков, постоянно (п.29 ПП РФ от 13.08.2006 № 491, Минрегион РФ от 02.05.2007 № 8167-ЮТ/07)
	5	технического обслуживания	Содержание общего имущества и внутридомовых инженерных систем для предоставления коммунальных услуг, постоянно по графикам, при выявлении дефектов – по заявкам (пп.1.1. п.1. ст.161 ЖК РФ). Поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях.
	Б. Специальные услуги (обязательные для оказания на основании требований законодательства РФ):		
	6	лифт	аварийно-техническое обслуживание лифтов, круглосуточно (ФЗ РФ от 30.12.2009 № 384, ПП РФ от 02.10.2009 № 782) <i>Договор №48/09/12Т от 01.09.2012г с ООО «Союзлифтмонтаж» на обслуживание лифта.</i>
	7	сбор и вывоз ТБО	сбор, вывоз, захоронение (утилизация) твердых бытовых отходов, ежедневно (ст.22 ФЗ РФ от 30.03.1999 № 52, п. 11д ПП РФ от 13.08.2006 № 491, СанПиН 42-128-4690-88, п.8.2 СанПиН 2.1.2.2645-10) <i>Договор №225 от 01.01.2013 г с ООО «Чистый Двор» на вывоз ТБО.</i>
8	опрессовка	гидравлические испытания оборудования системы отопления, один раз в год по графику (п.9.2.12. ПТЭТЭ Минэнерго от 24.03.2003 № 115)	
9	домофон	сервисное обслуживание домофона отдельно в каждом подъезде, постоянно. <i>Договор №43-2/12 от 10.01.2012г с ООО «Спектор систем безопасности» на обслуживание домофонов.</i>	
10	прибор учета	техническое обслуживание общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, принадлежащих собственникам помещений, ежемесячно, при необходимости - по заявкам (п.11к ПП РФ от 13.08.2006 № 491) периодический съем показаний с приборов и их передача в ресурсоснабжающую	

		организацию, постоянно.
В. Благоустроительные услуги (обязательные для оказания на основании требований законодательства РФ):		
13	уборка территории	уборка придомовой территории в установленных границах земельного участка, по календарному плану работы дворника (для 1-й категории – 24, для 2-й -12 уборок в месяц) (ч.2. ст.2 № 52-ФЗ; п.2.11. СанПиН 2.1.2.2645-10; п.3.6. ПИН ТЭ ЖФ)
14	другие услуги по содержанию	уборка придомовой территории 3-й категории в установленных границах земельного участка, при необходимости - по отдельным заявкам (п.3.6. ПИН ТЭ ЖФ)
15		содержание контейнерной площадки для сбора твердых бытовых отходов, периодическая очистка, но не менее 2-х раз в неделю, при необходимости - по отдельным заявкам (п.11ж ПП от 13.08.2006 № 491; п.3.7. ПИН ТЭ ЖФ)
16		покос травы на территории за пределами земельного участка (включая очистку территории от скошенной травы), при необходимости - по отдельным заявкам (п.11ж ПП от 13.08.2006 № 491)
17		вывоз крупногабаритных отходов потребления с территории земельного участка (включая погрузку и вывоз с применением специальной техники, а также расходы на утилизацию), по отдельному согласованному графику или при необходимости - по отдельным заявкам (ст.2,8,10,11,23 № 52-ФЗ; п.11е ПП от 13.08.2006 № 491; СанПиН 42-128-4690-88)
18		очистка территории вокруг земельного участка от несанкционированных свалок отходов (включая погрузку и вывоз с применением специальной техники, а также расходы на утилизацию), при необходимости - по отдельным заявкам (ст.2,8,10,11,23 № 52-ФЗ; п.11е ПП от 13.08.2006 № 491; СанПиН 42-128-4690-88)
19		вывоз скопленного снега с территории земельного участка (включая погрузку снега специальной техникой на автотранспорт и его вывоз в установленное место), при необходимости - по отдельным заявкам (п.п.3.6.4.-3.6.31., 6.6.21., 6.6.23 ПИН ТЭ ЖФ)
20		очистка проезда на земельный участок и к дому (включая применение специальной техники), при необходимости - по отдельным заявкам (п.2.8. СанПиН 2.1.2.2645-10; п.п.3.6.4.-3.6.31., 6.6.21., 6.6.23 ПИН ТЭ ЖФ)
21		скол наледи и сосулек с крыши, козырьков и навесов дома (включая сдвигание сколотой наледи от фасада здания и прочистка пешеходных дорожек и проходов из расчета 1 м2 площади сдвигаемой наледи = 3 м.п. сколотой с крыши наледи), при необходимости - по отдельным заявкам (п.п.4.6.1.23., 4.6.4.6., 4.6.4.7. ПИН ТЭ ЖФ)
22		сброс снега с крыши дома (включая сдвигание сброшенного снега от фасада дома и прочистка пешеходных дорожек и проходов), при необходимости - по отдельным заявкам (п.п.4.6.1.23., 4.6.4.6., 4.6.4.7. ПИН ТЭ ЖФ)
23		скол наледи с вытяжных фановых труб на чердаке и крыше дома (включая уборку сколотой наледи с чердака и сброс ее с крыши), при необходимости - по отдельным заявкам (п.п.4.6.1.23., 4.6.4.6., 4.6.4.7. ПИН ТЭ ЖФ)
24		очистка плоской кровли и приемных воронок внутреннего водостока от мусора (включая вынос мусора в установленное место), при необходимости, но не менее 2-х раз в год, - по отдельным заявкам (п.п.4.6.1.23., 4.6.4.6., 4.6.4.7. ПИН ТЭ ЖФ)
25		очистка водоотводящих элементов скатной кровли (желобов, воронок) от мусора (с учетом применения отдельных услуг автовышки), при необходимости, но не менее 2-х раз в год, - по отдельным заявкам (п.п.4.6.1.23., 4.6.4.6., 4.6.4.7. ПИН ТЭ ЖФ)
26		очистка помещений общего пользования от мусора (включая его вынос в установленное место или вынос, погрузку и вывоз на полигон), при необходимости - по отдельным заявкам (п.9.1. СанПиН 2.1.2.2645-10; п.п.3.3., 3.4. ПИН ТЭ ЖФ)
27		дератизация подвального помещения, при необходимости, но не менее 4-х раз в год, по отдельным заявкам (п.9.2. СанПиН 2.1.2.2645-10)
28		дезинсекция подвального помещения, при необходимости, по отдельным заявкам (п.9.2.СанПиН 2.1.2.2645-10)
29		привлечение спецтехники для оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества, при необходимости, по отдельным заявкам
Г. Благоустроительные услуги (дополнительные - выполняются собственниками самостоятельно или привлекаемыми ими лицами по решению общего собрания собственников помещений в каждом подъезде многоквартирного дома)		
30	уборка подъезда	уборка и санитарно гигиеническая очистка подъездов, периодически, но не менее 1 раза в неделю – сухая уборка, 1 раз в месяц – влажная уборка (совпадающая с сухой), 2 раза в год – санитарно-гигиеническая очистка (совпадающая с сухой и влажной) (п.3.2.7. ПИН ТЭ ЖФ) <i>Договор №4 от 10.01.2012г с ООО «Чистый Томск» на уборку в подъездах.</i>
2. Текущий ремонт общего имущества осуществляется проведением определенных работ в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов и включает:		

	Элементы общего имущества	Вид ремонта и объем работ по каждому элементу общего имущества
	по каждому элементу общего имущества	планово-предупредительные работы, обеспечивающие преждевременный износ элементов общего имущества, поддержание эксплуатационных показателей и работоспособности;
		планово-восстановительные работы, обеспечивающие устранение повреждений и неисправностей элементов общего имущества;
		непредвиденные работы, обеспечивающие оперативное устранение повреждений или неисправностей, угрожающих жизни и здоровью граждан, порчи общего имущества;
		дополнительные работы, обеспечивающие повышение уровня комфорта проживания граждан или устранения морального износа отдельных элементов общего имущества.
Б)	Услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией:	
-	Услуги, оказываемые по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов. Отопление, Горячее водоснабжение, Холодное водоснабжение, Водоотведение.	
-	Заключенные от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. А) Договор №178С от 23.05.2013г с ООО «Новые Телесистемы-ТВ» на размещение телекоммуникационного оборудования и кабельной трассы в технических помещениях и технологических нишах здания. Б) Договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций – нет.	
-	Охрана подъездов. А) Охрана не осуществляется. Договоров на охрану подъездов – нет.	
-	Охрана коллективных автостоянок. А) Охрана не осуществляется. Договоров на охрану коллективных автостоянок – нет.	
-	Учет собственников помещений в многоквартирном доме. А) Учет собственников помещений в МКД ведется ООО «УК «Зональное+». <i>Примечание: Учет проживающих граждан ведет Специалист 1 категории по работе с населением по вопросам хозяйственного учета Администрации Зонального сельского поселения р.тел.(3822) 922-516 (паспортный стол).</i>	
-	Иные услуги по управлению многоквартирным домом: определение состава общего имущества в многоквартирных домах при оказании помощи собственникам в выполнении пункта 1. Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме; - подготовка и подписание актов разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей; помощь собственникам помещений в проведении общих собраний и др.	

IV. Информация о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

(п.11 постановления)

А) Проект договора управления. многоквартирным домом,
расположенным по адресу: п. Зональная станция, ул. _____ д. _____

п. Зональная Станция

_____ 2012 г.

ООО «Управляющая компания «Зональное+», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Власкиной Татьяны Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____ (паспорт _____ г.), являющийся собственником жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: п. Зональная станция, Солнечная ул. д. 17 кв. _____, общей площадью _____ кв. м (доля _____), именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности на жилое помещение № _____ от _____ 200_ г., именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, определенных решением общего собрания Собственников помещений от «___» _____ 20__ года, хранящимся по адресу: Томский район, пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, 10).

1.2. При исполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного

фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее - пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее ____ 2012 года.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, выполнять самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания Собственников помещений.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Передать уполномоченному представителю Собственников помещений заверенные ею копии Устава, выписки из единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы - копии соответствующих документов.

3.1.4. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, в том числе, в случае если коммунальные ресурсы не производятся Управляющей организацией самостоятельно, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.5. Обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, охраны общего имущества в многоквартирном доме и т.п.), предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений.

3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в пунктах 3.1.4 и 3.1.5 договоров и порядке оказания и оплаты предусмотренных в них услуг.

3.1.7. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственников помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на интернет-сайте (при его наличии) Управляющей организации.

3.1.8. Представлять Собственникам помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов, с предоставлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.9. Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием Собственников помещений представителя проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений Собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.10. Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.11. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.12. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.13. Ежегодно, в течение первого квартала, следующего за истекшим календарным годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять Собственникам помещений отчет о выполнении данного Договора за предыдущий календарный год по согласованной форме (форма отчета приведена в приложении № 3 к Договору).

Отчет представляется письменно через уполномоченных представителей Собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на интернет-сайте Управляющей организации (при его наличии).

По требованию Собственников помещений Управляющая организация обязана предоставить иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

3.1.14. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления. По обращению Собственника помещения знакомить его с содержанием указанных документов, предоставлять заверенные копии в десятидневный срок со дня обращения Собственника помещения.

3.1.15. Обеспечивать по решению общего собрания Собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.16. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок Собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее чем на следующий день. В случаях когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

3.1.17. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.18. По обращениям Собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до Собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.19. При принятии Собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств Собственников помещений.

3.1.20. Осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ, комиссионно, при участии представителей Собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием Собственников помещений.

3.1.21. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением Паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.22. Предоставлять Собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 15 рабочих дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.23. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора Собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из Собственников помещений, указанному в решении общего собрания Собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.24. Информировать Собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.25. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.26. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором. Обеспечить доведение до Собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.27. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из Собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

3.1.28. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.29. Обеспечивать доставку Собственникам помещений платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.30. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.31. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.32. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

Доводить до сведения Собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

3.1.33. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования за счет средств Собственников помещений. В случае если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.

3.1.34. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности Собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

В случае установления Собственником помещения платы нанимателю в меньшем размере, чем установлено настоящим Договором, требовать от него в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации доплаты оставшейся части платы.

3.1.35. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.2.1.1. Требовать допуска в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.1.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 3 месяца осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.1.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.2. Взаимодействовать с общим собранием Собственников помещений, в том числе:

3.2.2.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях Собственников помещений.

3.2.2.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.2.3. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.3. По решению общего собрания Собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих(-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.5. В соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом Собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками помещений.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, подачу горячей воды, электрической энергии, газа.

3.2.7. Представлять интересы Собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 20-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

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

3.3.3.2. При неиспользовании помещения(-ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 3 месяца).

3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, Собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих.

3.3.7. Предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих его право собственности на помещения в многоквартирном доме.

3.3.8. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.4.3. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.8. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4. Размер платы, вносимой собственниками помещений по договору, порядок ее внесения и изменения

4.1. Плата Собственника помещения по настоящему Договору включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги (плату за иные услуги при их оказании в соответствии с настоящим Договором).

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания Собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год, и должен быть соразмерен утвержденному и прилагаемому к настоящему Договору Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также установленным объемам и качеству данных услуг и работ.

Предложения Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень фактического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Кроме того, при формировании предложений о размере платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме Управляющей организацией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимость данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками, а при разработке предложений о размере платы за текущий ремонт представляется смета затрат согласно утвержденному плану текущего ремонта.

4.3. Размер месячной платы за содержание, ремонт жилого помещения, вывоз ТБО на момент заключения настоящего Договора и в первый год его действия составляет _____ рублей/кв. м, в том числе за содержание _____ рублей/кв. м (с учетом предоставления скидки аккредитованным плательщикам в размере 5 руб./кв.м) с составом работ согласно приложения № 2, за текущий ремонт _____ рублей/кв. м., за вывоз ТБО _____ рубля/кв.м.

4.4. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых по Договору, с приложением сметы расходов, с учетом которых общее собрание Собственников помещений принимает решение о новом размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае если общее собрание Собственников помещений в течение 30 дней до истечения каждого года действия Договора не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, то Управляющая организация, начиная с первого месяца следующего года действия Договора, вправе начислять плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с учетом ее индексации на размер индекса потребительских цен (индекса инфляции) в соответствующем периоде (соразмерно перечню услуг и работ, подлежащих выполнению в следующем году).

При этом применяемый в отношениях сторон в соответствии с абзацем вторым настоящего пункта Договора размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме действует до момента определения нового размера такой платы общим собранием Собственников помещений.

Стоимость работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменяется на основании решения общего собрания Собственников помещений и утвержденных с учетом условий настоящего Договора перечней (планов) работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на соответствующий год.

4.5. Для проведения экспертизы экономического обоснования устанавливаемой стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, экспертизы стоимости фактически выполненных работ и услуг (по окончании текущего года) сторонами может быть привлечен независимый эксперт (экспертная организация).

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.8. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.9. В случае предоставления платежного документа Собственнику помещения позднее даты, определенной настоящим Договором, срок внесения платы переносится на срок задержки в предоставлении платежного документа.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием Собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора стороны соблюдают следующий порядок:

5.3.1. В случае нарушения условий настоящего Договора сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу Собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и Собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

5.3.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй - Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.5. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченным представителям Собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя - в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания Собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.6. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию Собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

- а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);
- б) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;
- в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);
- е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);
- ж) количество обоснованных жалоб Собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;
- з) своевременность предоставления Собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию Собственников помещений отчетной информации.

5.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в Акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения № 1 к настоящему Договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями Собственников помещений, выбранными общим собранием Собственников помещений, в том числе:

- а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;
- б) на конец очередного года действия настоящего Договора;
- в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из сторон.

6. Разрешение споров и ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. 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, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

6.3. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей помещений, вследствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, непредоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, независимо от ее вины.

6.5. В случае непредоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

6.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, непредоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

6.7. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации 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.

6.8. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае недостижения согласия споры разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

- а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;
- б) в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;
- в) на основании решения общего собрания Собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:
 - в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;
 - в случае непредоставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора за предыдущий год;
 - в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;
- г) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в десятидневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует с момента фактического начала договорных отношений с «___» _____ 2012 года.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.2.1. Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.2.2. Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

9.2.3. Приложение № 3. Форма отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом.

9.2.4. Приложение № 4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью

"УК "Зональное"

ИНН 7014055475 КПП 701401001

Томский район, пос. Зональная станция, ул. Совхозная, 10.

р/с 40702810564000004566 в ОТДЕЛЕНИЕ N8616 СБЕРБАНКА РОССИИ

БИК 046902606 кор. счет 30101810800000000606

Директор _____ / Т.А. Власкина /

Собственник

_____ / _____ /

Приложение № 1 к Договору управления

многоквартирным домом

Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____

Наименование элементов общего имущества	Характеристика	Состояние
1. Помещения общего пользования.		
Помещения общего пользования	Количество - шт. Площадь пола - м2 Материал пола -	
Межквартирные лестничные площадки	Количество - шт. Площадь пола - м2 Материал пола -	
Лестницы	Количество лестничных маршей - шт. Материал лестничных маршей - Материал ограждения - Материал балясин - Площадь - м2	
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт - шт. иные шахты - шт.	
Коридоры	Количество - шт. Площадь пола - м2 Материал пола -	
Технические этажи	Количество - шт. Площадь пола - м2 Материал пола -	
Чердаки	Количество - шт. Площадь пола - м2	
Технические подвалы	Количество - шт. Площадь пола - м2 Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:	
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции в многоквартирного дома.		
Фундаменты	Вид фундамента - Количество продухов - шт.	

Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов -	шт.	
	Площадь стен в подъездах -	м2	
	Материал отделки стен -		
	Площадь потолков -	м2	
	Материал отделки потолков -		
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен в подъездах -	м2	
	Материал стен и перегородок -		
	Материал отделки стен -		
	Площадь потолков -	м2	
	Материал отделки потолков -		
Наружные стены и перегородки	Материал		
	Площадь -	м2	
	Длина межпанельных швов -	м2	
Перекрытия	Количество этажей -	шт.	
	Материал -		
	Площадь -	м2	
Крыши	Количество -	шт.	
	Вид кровли -		
	Материал кровли -		
	Площадь кровли -	м2	
	Протяжённость свесов -	м	
	Протяжённость ограждений -	м	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования	шт.	
	из них:		
	деревянных	шт.	
	металлических	шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	шт.	
	Из них деревянных	шт.	
Парапеты и иные ограждающие несущие конструкции	нет		
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
Лифты и лифтовое оборудование	Количество -	шт.	
	В том числе:		
	грузовых -	шт.	
	марки лифтов -		
	Грузоподъемность -		
	Площадь кабин -	шт.	
Мусоропровод	Количество -	шт.	
	Длина ствола -	м	
	Количество загрузочных устройств -	шт.	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов -	шт.	
	Материал вентиляционных каналов -		
	Протяжённость вент каналов -	м.	
	Количество вентиляционных коробов -	шт.	
Дымовые трубы / вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб -	шт.	
	Материал -		
	Количество дымовых труб -	шт.	
	Материал -		
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов -	шт.	
	Количество водосточных труб -	шт.	
	Тип водосточных желобов и труб - наружные		
	Протяжённость водосточных труб -	м.	
	Протяжённость водосточных желобов -	м.	
Электрические вводно - распределительные устройства	Количество -	шт.	

Светильники	Количество -	шт.	
Системы дымоудаления	Количество -	шт.	
Магистраль с распределительным щитком	Количество -	шт.	
	Длина магистрали -	м.	
Сети электроснабжения	Длинна	м.	
Котлы	Количество -	шт.	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исполнении:		
Задвижки, вентили краны на системе теплоснабжения	Количество:	шт.	
Бойлерные, теплообменники	Количество -	шт.	
Элеваторные узлы	Количество -	шт.	
Радиаторы	Количество -	шт.	
Полотенцесушители	Количество -	шт.	
Системы очистки воды	Количество -	шт.	
Насосы	Количество -	шт.	
	1.	шт.	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исполнении:		
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исполнении:		
Задвижки, вентили краны на системе водоснабжения	Количество:	шт.	
Коллективные (общедомовые) приборы учёта	Перечень установленных приборов учета:	шт. шт.	
Сигнализация	Вид сигнализации -		
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал труб и протяженность:		
		м.	
		м.	
Сети газоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность		
		м.	
Задвижки, вентили краны на системе газоснабжения	Количество:		
	завижек -	шт.	
	вентилей -	шт.	
Калориферы	Количество -	шт.	
Указатели наименования улицы, переулка, на фасаде многоквартирного дома	Количество -	шт.	
Иное оборудование			
4. Земельный участок и расположенные на нем объекты, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.			
Общая площадь земельного участка	земельного участка - 0 га. в том числе:		

	площадь застройки -	м2	
	асфальт, бетон (тротуар) -	м2	
	грунт (дорога) -	м2	
	газон -	м2	
Зелёные насаждения	Деревья -	0	шт.
	Кустарники -	0	шт.

Приложение № 2
к Договору
управления многоквартирным домом

Перечень
услуг и работ по содержанию
общего имущества в многоквартирном доме

№	Перечень услуг/работ по управлению и содержанию общего имущества	Тариф руб./кв.м./мес.
1	Управление многоквартирным домом: договорно-правовая деятельность, технический контроль и планирование, финансово-экономическая деятельность, работа с населением, работа с органами власти, надзорными и контролирующими органами, деятельность по энергосбережению и энергосэкономии, общеэксплуатационные и организационные расходы.	
2	Финансово-хозяйственный и лицевой учёт, работа с неплательщиками: бухгалтерия, расчётная группа по жилищно-коммунальным услугам, деятельность по работе с неплательщиками ЖКУ (проведение профилактической работы, досудебных мероприятий и ведение дел в суде по взысканию задолженности с неаккуратных плательщиков и злостных должников ЖКУ).	
3	Проведение технических осмотров и ведение технической документации.	
4	Устранение аварий и выполнение заявок населения: диспетчерское обслуживание, аварийное техническое обслуживание на системах, выполнение заявок по водным системам, выполнение заявок населения по эл.системам.	
5	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.	
6	Содержание мест общего пользования, очистка кровли от снега.	
7	Содержание придомовой территории и расположенных на ней объектов: уборка участка.	
8	Обслуживание инженерного оборудования: приборов учёта.	
9	Прочие услуги: выполнение предписаний, услуги ВЦ, обслуживание банковского счёта.	
	ИТОГО:	
	Доходы от аренды помещений	
	Итого:	
	Предоставление скидки аккуратным плательщикам ЖКУ: в размере 5 руб./кв.м. Предоставляется в случае, если собственник (плательщик) произвёл полную оплату начислений за прошлый месяц, в течение текущего календарного месяца (до 20 числа).	
	Всего:	

Приложение № 3
к Договору
управления многоквартирным домом

Отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом
Часть 1

Суммы средств	Содержание, руб.	Текущий ремонт /руб./	Капитальный ремонт /руб./	Коммунальные услуги (в разрезе видов коммунальных услуг) /руб./	Всего /руб./
Долг на начало года					
Начислено					
Оплачено					
Получено доходов от предоставления общего имущества в многоквартирном доме в пользование					
Затрачено на оказание услуг и выполнение работ					
Остаток					
Среднегодовой тариф					

Часть 2

Статья расходов	Наименование услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Единица измерения	Объем	Сумма затрат /руб./
1	2	3	4	5

Содержание общего имущества в многоквартирном доме				
Летняя уборка территории	Работа дворника по уборке прилегающей к дому территории от мусора, подметание, мойка или поливка, стрижка газона и др.			
Зимняя уборка территории и крыши дома	Уборка тротуаров и двора от снега, очистка крыши от снега, скол наледи и др.			
Уборка подъездов, мест общего пользования	Работа уборщика подъездов, в том числе подметание и мойка пола, лифтовых кабин, подоконников, отопительных приборов, протирка пыли с колпаков светильников и др.			
Вывоз бытовых отходов	Вывоз бытовых отходов, крупногабаритного мусора			
Сезонные работы	Подготовка общего имущества в многоквартирном доме к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды, в том числе проведение гидравлических испытаний, промывка и опрессовка систем отопления			
Устранение аварий и выполнение заявок населения	Устранение аварий, выполнение заявок населения, содержание аварийно-диспетчерской службы			
Иные расходы по содержанию				
Управление многоквартирным домом				
Технический надзор	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации			
Печать и доставка платежных документов	Печать и доставка (почтовая рассылка) платежных документов			
Организация проведения общих собраний собственников помещений	Подготовка и копирование необходимых документов, почтовая рассылка и др.			
Иные расходы по управлению многоквартирным домом				
Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме				
Фундамент, подвал, прямки, вентиляционные продухи, отмостка				
Стены, перегородки, межпанельные швы				
Перекрытия				
Крыша, чердак				
Водосточные трубы, система внутреннего водостока				
Двери подъездные, тамбурные				
Окна подъездные				
Полы в местах общего пользования				
Система вентиляции и дымоудаления				
Лестницы, крыльцо, перила				
Места общего пользования (подъезды, тамбуры, коридоры и др.)				
Система теплоснабжения				
Система горячего водоснабжения				
Система холодного водоснабжения				
Система канализации				
Система электроснабжения				
Внешнее благоустройство				

Внеплановый текущий ремонт				
Иные расходы по текущему ремонту				
ИТОГО:				

Приложение № 4
к Договору
управления многоквартирным домом

Перечень
технической документации на многоквартирный дом и иных
связанных с управлением многоквартирным домом документов

№ пп	Наименование документа		Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами			
2	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
3	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
4	Акты осмотров (общих, частичных внеочередных)			
5	Акты осмотров, проверки состояния (испытания) на соответствие эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций		
		4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.3. Общих (квартирных) приборов учета		
		4.4. Индивидуальных приборов учета		
		4.5. Механического оборудования		
		4.6. Электрического оборудования		
		4.7. Санитарно-технического оборудования		
		4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
		4.9. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, объекты, расположенные на земельном участке, и другие элементы общего имущества)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6	Кадастровый план (карта) земельного участка			
7	Документы, в которых указывается содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП			
8	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома			
9	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома			
10	Акты освидетельствования (приемки) скрытых работ			
11	Протокол измерения шума и вибрации			
12	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации			
13	Акты разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным сетям электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями			
14	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета			
15	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения многоквартирном доме оборудование			

16	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг		
18	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам объема и качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома		

Директор Управляющая организация
/ Т.А. Власкина /

Собственник
/ /

Б) Сведения о выполнении обязательств по договорам управления.

Сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:

план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;

- План работ по текущему ремонту многоквартирных домов на 2013 год.

Адрес	Наименование ремонтных работ	Ед. изм.	Объем	Примечание
	Благоустроенные дома			
ул.40 лет Победы, 1				
	Демонтаж системы отопления в подъездах	шт.	4	
	Устройство козырьков над входами в подъезд	шт.	4	
	Изоляция стояков отопления и ГВС в подвале	шт.	1	
	Установка теплосчётчика на отопление и ГВС.	шт.	1	
ул.40 лет Победы, 1а				
	Установка теплосчётчика	шт	1	
	Устройство козырьков над входами в подъезды	шт	6	
	Ремонт отмостки	шт	1	
	Ремонт фасада.	шт	1	
ул.40 лет Победы, 1б				
	Устройство ограждения на кровле	шт.	1	
	Ремонт крыши над входом в подвал	шт.	1	
	Устройство козырьков над входами в подъезды	шт.	2	
ул.40 лет Победы, 2				
	Обработка деревянных элементов крыши антипиренами	шт	1	
	Устройство керамических полов подъезды №1-4	шт	4	
	Текущий ремонт подъездов №1-4	шт	4	
ул.40 лет Победы, 3				
	Изоляция труб розлива отопления в подвале	шт.	1	
	Замена стояков ГВС и ХВС	шт.	1	
	Ремонт электрощитовой	шт.	1	
	Устройство козырьков над входами в подъезды	шт.	4	
	Текущий ремонт подъездов	шт.	4	
ул.40 лет Победы, 5				
	Текущий ремонт подъездов.	шт	4	
	Изоляция труб розлива отопления в подвале	шт	1	
	Устройство козырьков над входами в подъезд	мп	4	
ул.40 лет Победы, 7				
	Установка циркуляционного насоса на гвс	шт.	1	
	Изоляция розлива отопления в подвале	шт.	1	
	Установка водосточных труб	шт.	4	

ул. Солнечная, 17				
	Ремонт отмостки вокруг дома	шт.	1	
	Утепление розлива гвс и отопления (в подвале)	мп	610	
	Установка теплосчётчика на горячую воду	шт.	2	
ул. Солнечная, 21				
	Установка теплосчётчика	шт	1	
	Утепление розлива отопления в подвале	шт	1	
	Ремонт кровли	шт.	1	
ул. Солнечная, 21б				
	Утепление примыкания между пяти и шестиэтажкой	шт	1	
	Изоляция труб розлива в подвале	шт	1	
	Текущий ремонт кровли	шт	1	
ул. Солнечная, 23				
	Установка теплосчётчика, прокладка тепловой сети к итп.	шт	4	
	Ремонт кровли подъезд №3.	шт	1	
	Ремонт отмостки	шт	1	
	Ремонт водосточных труб	шт	1	
ул.Зелёная, 28а				
	Устройство козырька над входом	шт	1	
ул.Зелёная, 42				
	Установка теплосчётчика	шт	1	
	Изоляция труб розлива в подвале	шт	1	
	Устройство козырька над входом в подвал	шт	1	
	Ремонт кровли	м2	30	
ул. Солнечная, 1				
	Утепление чердачного перекрытия	шт	1	
	Установка теплосчётчика	шт	1	
ул. Солнечная, 3				
	Текущий ремонт подъездов	шт	3	
ул. Солнечная, 5				
	Установка теплосчётчика	шт	1	
ул. Строительная, 16				
	Ремонт кровли под.1	шт.	1	

Меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией:

изучение рынка поставщиков товаров с целью снижения фактических расходов на материалы
заключение более выгодных договоров на услуги и работы, анализ более выгодных предложений подрядчиков
проведение планово-предупредительного ремонта внутридомовых инженерных систем с целью прогноза на планируемые затраты
анализ обращений граждан, выявление причин и своевременное устранение аварийных ситуаций с целью исключения незапланированных затрат, возмещению ущерба и т.д.
проведение информационно-разъяснительной работы с собственниками помещений по сохранности имущества
совершенствование методов и средств управления, путем обмена опытом между управляющими организациями
выполнение работ на основании актов осмотров, согласованных с собственниками с целью прогноза затрат
применение современных материалов и технологий, приобретение их по оптовым ценам, механизация и автоматизация труда
прием в управление многоквартирных домов территориально близких расположенных производственным объектам управляющей организации
установка автоматики и приборов учета на системы отопления, водоснабжения и электроснабжения с устройствами дистанционного снятия показаний
использование программных продуктов для автоматизации основных направлений деятельности управляющей организации
замена деревянных стеклопакетов на пластиковые, промывка трубопроводов и стояков системы отопления специальными реагентами, ремонт изоляции трубопроводов системы отопления и горячего водоснабжения в подвальных помещениях с применением энергоэффективных материалов
установка в помещениях общего пользования (тамбура, лестничные площадки) светильников с оптико-акустическими датчиками движения и фотореле и реле времени для автоматического включения и отключения фасадного освещения
протяжка контактных соединений электроаппаратуры в этажных щитах и вводно-распределительном устройствах с целью снижения потерь электроэнергии в контактных соединениях

заделка, уплотнение и утепление дверных блоков на входе в подъезды и обеспечение автоматического закрывания дверей, с целью снижения утечек тепла через двери подъездов, утепление межпанельных швов в панельных домах, с целью снижения потерь тепловой энергии
модернизация трубопроводов и арматуры заменой металлических трубопроводов на пластиковые и установка современной запорной арматуры
закрепление за каждым работником управляющей организации большего количества многоквартирных домов, снижение издержек при проверке объемов выполненных работ
Меры по снижению расходов выполняются постоянно при выполнении каждой работы (оказании услуги), меры экономии и снижении издержек осуществляются в сроки, не менее чем за 15 дней до начала выполнения работ (оказания услуг).

Сведения о выполнении работ и оказании услуг и о причинах отклонений от плана в каждом многоквартирном доме указаны в отчетах о выполнении договоров управления (договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме) прикрепляются к файлам по каждому адресу дома разделе «Раскрытие информации» на сайте http://zonalnoe.tom.ru/ в Интернет;
Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год: случаев снижения платы за нарушения ремонта общего имущества в многоквартирных домах не отмечено.
Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год: случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг или превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за 2012 год – 153 шт;
Сведения 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: выявленных фактов ненадлежащего качества услуг (работ) и превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ в соответствии с требованиями указанных Правил не выявлено.

В) Сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам. Соответствуют.

V. Сведения о привлечении управляющей организации в 2012 году к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами.

(п. 12 постановления.)

ООО «УК «Зональное+» к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами в предыдущем календарном году не привлекалось

VI. Информация о стоимости работ (жилищные услуги)
управляющей организации.
(п. 13 постановления)

А)

Наименование работы (услуги)	Описание содержания работы (услуги)	Периодичность выполнения работы (оказания услуги)	Конструктивные особенности общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных услуг
Содержание жилого дома	Консервация и расконсервация вентиляционных продухов	1 раз в год	
	Переключение режимов работы водосливов	2 раза в год	
	Прочистка приёмных воронок	1 раз в год	
	Навеска упавших водосточных труб	По мере необходимости	
	Закрепление отводов и ухватов	-//-	
	Укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин	-//-	
	Подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий	-//-	
	Очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек	-//-	
	Консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения	1 раз в год	
	Ликвидация воздушных пробок	По мере необходимости	
	Регулировка с ликвидацией непрогревов или перегревов с установкой шайб	-//-	
	Очистка грязевиков	1 раз в год	
	Смена задвижек и вентиля	По мере необходимости	
	Набивка сальников вентиля и задвижек	1 раз в год	
	Замена прокладок	1 раз в 5 лет	
	Регулировка вентиля, задвижек	трёхходовых и пробковых кранов,	
	Уплотнение сгонов	-//-	
	Установка хомутов	-//-	
	Восстановление теплоизоляции	-//-	
	Переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим	1 раз в год	
	Обнаружение мест порыва трубопроводов и засоров канализационной	ежедневно	

	системы		
	Прочистка канализационных стояков и выпусков	-//-	
	Уплотнение стыков, подчеканка раструбов	-//-	
	Ремонт фановой разводки	-//-	
	Ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств	1 раз в год	
	Замена плавких вставок	По мере необходимости	
	Чистка и протяжка оборудования этажных электрических щитов	1 раз в год	
	Ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и смена ламп в местах общего пользования	1 раз в год	
	Ревизия стояковых силовых проводов	1 раз в год	
	Уборка чердака и подвала	1 раз в год	
	Уборка поверхности двора, газона,	Ежедневно, по мере необходимости	
	Уборка отмостки, приямков	По мере необходимости	
	Вывоз мусора	-//-	
	Ликвидация несанкционированных свалок	-//-	
	Обрезка кустарников, скос травы	-//-	
	Уборка и рыхление снега	-//-	
	Уборка подъездов	1 раз в неделю	
	Протирка вывесок и табличек наименование улиц, подъездов	1 раз в год	
	Очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений	1 раз в месяц	
Текущий ремонт	Ремонт кладки фундамента	По мере необходимости	
	Заделка щелей и трещин	-//-	
	Ремонт приямков	-//-	
	Ликвидация просадок в отмостке	-//-	
	Устройство дренажа	-//-	
	Ремонт участков цоколя и фасада	-//-	
	Заделка межпанельных стыков (швов)	-//-	
	Устранение повреждений перегородок в местах общего пользования	-//-	
	Гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах	-//-	
	Ремонт кровли отдельными частями	-//-	
	Теплозащита чердака	-//-	
	Ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приёмным воронкам	-//-	

	Смена внешнего водостока	-//-	
	Изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков	-//-	
	Заполнение, остекление окон мест общего пользования	-//-	
	Ремонт участков пола мест общего пользования	-//-	
	Ремонт лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца	-//-	
	Штукатурные, малярные, облицовочные, столярные, плотнические и другие работы в местах общего пользования	-//-	
	Смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежнях, устранение на них порывов	-//-	
	Смена задвижек, вентилей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ	-//-	
	Ремонт и поверка манометров	-//-	
	Врезка термометров	-//-	
	Установка и ремонт терморегуляторов, расширительных баков	-//-	
	Установка и смена радиаторов в местах общего пользования	-//-	
	Смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования	-//-	
	Производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, горячего и холодного водоснабжения	-//-	
	Откачка воды и канализационных стоков из подвала	-//-	
	Замена элементов во входных распределительных устройствах, этажных щитов	-//-	
	Замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения	-//-	
	Замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов	-//-	
	Посадка зеленых насаждений	-//-	
	Изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок	-//-	
	Изготовление, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.	-//-	
Капитальный ремонт		По плану	
Вывоз ТБО	Вывоз, утилизация ТБО. Содержание контейнерной площадки.	По графику	
Обслуживание лифта	Текущий ремонт, содержание лифта	Постоянно	Наличие лифта в подъезде №3.

Сведения об физическом износе и техническом состоянии общего имущества многоквартирных домов.

Улица	Дом	Степень физического износа фундамента, %	Степень физического износа стен, %	Степень физического износа перекрытий, %	Степень физического износа крыши, %	Степень физического износа кровли, %	Общая степень физического износа дома, %	Состояние дома
40 лет Победы	1	10	20	0	10	20	15	исправный
40 лет Победы	1А	15	20	5	50	70	22	исправный
40 лет Победы	1Б	10	10	0	10	30	9	исправный
40 лет Победы	2	10	10	5	10	20	9	исправный
40 лет Победы	3	10	10	5	10	20	9	исправный
40 лет Победы	5	10	10	5	10	20	9	исправный
40 лет Победы	7	10	10	5	40	70	14	исправный
Солнечная	1	10	10	0	40	70	13	исправный
Солнечная	3	10	10	5	10	20	9	исправный
Солнечная	5	15	10	0	40	60	13	исправный
Солнечная	17	5	15	0	10	20	11	исправный
Солнечная	21	5	10	0	10	20	8	исправный
Солнечная	21Б	5	10	0	10	20	8	исправный
Солнечная	23	5	10	0	10	20	8	исправный
Строительная	16	0	10	0	10	20	8	исправный
Строительная	15/1	10	10	5	10	20	9	исправный
Строительная	15/2	10	10	5	10	20	9	исправный
Зеленая	42	10	10	0	10	20	9	исправный
Зеленая	28а	0	10	0	10	20	8	исправный
Итого:		10	10	5	10	20	9	исправный

Гарантийный срок на работы (услуги) составляет 2 года.

Б) Стоимость работы (жилищной услуги) в расчёте на 1 кв.м.

Ул. 40 лет Победы, 1а, 7 ул. Солнечная, 21, 21б, 23, ул. Зелёная, 42

1	Содержание (скидка 5.00 руб./м2 за отсутствие задолженности)	13,25 руб/м2
2	Текущий ремонт	6,35 руб/м2
3	Вывоз ТБО	2,19 руб/м2.
4	Обслуживание лифта (только п. 3 ул. Солнечная, 23)	111,90 руб/чел.

Ул. 40 лет Победы, 1, 1Б, 2, 3, 5 ул. Солнечная, 17

1	Содержание (скидка 5.00 руб./м2 за отсутствие задолженности)	14,06 руб/м2
2	Текущий ремонт	6,35 руб/м2
3	Вывоз ТБО	2,19 руб/м2.

Ул. Солнечная, 1, 5

1	Содержание (скидка 5.00 руб./м2 за отсутствие задолженности)	15,26 руб/м2
2	Текущий ремонт	6,35 руб/м2
3	Вывоз ТБО	2,19 руб/м2.

Ул. Солнечная, 3

1	Содержание (скидка 5.00 руб./м2 за отсутствие задолженности)	14,75 руб/м2
2	Текущий ремонт	6,35 руб/м2
3	Вывоз ТБО	2,19 руб/м2.

Ул. Строительная, 16

1	Содержание (скидка 5.00 руб./м2 за отсутствие задолженности)	15,04 руб/м2
2	Текущий ремонт	2,50 руб/м2
3	Вывоз ТБО	2,19 руб/м2.

Ул. Зелёная, 28а

1	Содержание (скидка 5.00 руб./м2 за отсутствие задолженности)	15,90 руб/м2
2	Текущий ремонт	5,00 руб/м2
3	Вывоз ТБО	4,00 руб/м2.

VII. Информация о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

(п. 14 постановления)

А) Перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объёма закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций.

Коммунальный ресурс	Поставщик (в 2012 году)	Цены ресурса	Объём закупаемого ресурса для многоквартирных домов (за 2012г)
Отопление			
Тепловая энергия	ООО «Зональное +»	1088,26руб/Гкал	33 951,5 Гкал/год;
Горячее водоснабжение			
Горячая вода	ООО «Зональное +»	94,54 руб/м3	113 961 м3
Холодное водоснабжение			
Холодная вода	ООО «Зональное +»	29,84 руб/м3	289 275 м3
Водоотведение			
Канализация	ООО «Зональное +»	21,63 руб/м3	338 422 м3

Б) Тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы.

Наименование ресурса	Цена	Реквизиты нормативно правовых актов	Примечания
Тариф на тепловую энергию (транспортировка) ООО «Евростройинвест»	1088,26руб/Гкал (НДС не предусмотрен)	Приказ ДТРГЗ №16/306 от 24.05.2013г.	
Тариф на услугу по холодному водоснабжению ООО «Евростройинвест»	29,84 руб/м3 (НДС не предусмотрен)	Приказ ДТРГЗ №16/308 от 24.05.2013г.	
Тариф на услугу по водоотведению «Евростройинвест»	21,63 руб/м3 (НДС не предусмотрен)	Приказ ДТРГЗ №16/308 от 24.05.2013г.	

В) Тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организации для расчёта размера платежей для потребителей.

Наименование услуги	Ед. изм.	Тариф (НДС не предусмотрен), руб
Холодное водоснабжение	1 м ³	29,84
холодное водоснабжение (благоустроенное жилье по нормативу)	1 чел.	129,80
Канализация	1 м ³	21,63
канализация (благоустроенное жилье по нормативу)	1 чел.	173,04
Отопление	1 Гкал	1088,26
ул. Солнечная 1,3,5,17,21,216,23 ул. Зеленая 42 ул. 40 лет Победы 1,1а,1б, 2,3,5,7	1 м ² общей S	34,39
Горячее водоснабжение	1 м ³	85,15
Горячая вода (по нормативу)	1 чел.	310,80