

ДОГОВОР № 51\01\14
управления общего имущества многоквартирного дома

г.Киров (обл.)

« 01 » 03 2014г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Камри», ОГРН № 1034316544140, ИНН 4348016328, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Курбатовой Надежды Владимировны, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственниками помещений расположенных по адресу: жилой дом ул. Воровского дом 121, кв. № 94 Давыдов именуемый(е) Собственником, на основании решения общего собрания, указанного в протоколе общего собрания собственников помещений от ____ года, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом по адресу ул. Воровского 121 (далее Договор) о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от 04.01.2014 года и хранящегося один экземпляр у «Собственника», и один экземпляр в управляющей компании ООО «Камри».
- 1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Кирова.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей компанией за плату (за счет собственников и нанимателей помещений) работ и услуг в целях управления многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:
- содержание общего имущества многоквартирного дома согласно перечня работ, указанного в настоящем договоре;
 - обеспечение предоставления коммунальных услуг собственниками помещений и пользующимся помещениями в этом доме по перечню и в порядке, установленном настоящим договором;
 - осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности;
 - формирование фонда текущего ремонта общего имущества МКД и использование средств фонда на текущий ремонт.
- 1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах «Собственников» и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного в п. 8.1. настоящего договора.
- 1.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре, в отношении которого будут осуществляться работы по содержанию общего имущества, определяется в настоящем договоре в соответствии с данными технического паспорта на жилой дом и актами описания технического состояния в пределах в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение 2).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. «Управляющая компания» обязуется:
- 2.1.1. Организовать работы в порядке и объеме, указанные в «Перечне работ по

- содержанию общего имущества жилого дома», утвержденном собственниками (Приложение 2).
- 2.1.2. В течение первого квартала текущего года представить собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.
- 2.1.3. Обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом «Собственников» помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением «Собственников» помещений
- 2.1.4. Планировать формирование фонда текущего ремонта общего имущества и учитывать средства поступающие в фонд текущего ремонта общего имущества МКД, использовать средства фонда в соответствии требованиями раздела 5 настоящего договора.
- 2.1.5. Обеспечивать «Собственников» и пользователей помещений коммунальными услугами путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления Владельцами нежилых помещений (Приложение 4).
- 2.1.6. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:
- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества МКД;
 - осуществление сбора платежей на содержание общего имущества дома и платежей за коммунальные услуги с собственников или пользователей помещений;
 - организация приема платежей за коммунальные услуги с последующей их передачей ресурсоснабжающим организациям,
 - организация начисления оплаты на содержание общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами,
 - организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором. В случае отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, производить перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке;
 - организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписки из финансово-лицевого счета;
 - проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по заявкам и в связи с аварийными ситуациями,
 - проведение общих осмотров имущества (внешний осмотр и осмотр в помещениях общего пользования в отношении общего имущества, указанного в приложении №2.
 - проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по заявкам и владельцев помещений и в связи с аварийными ситуациями,
 - определение необходимого перечня работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния,
 - ведение технической документации на жилой дом. К технической документации относятся: технический паспорт, акт периодического осмотра, документы о приемке выполненных работ,
 - прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан, юридических лиц;
 - организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками» помещений;

- судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам жилых и нежилых помещений в жилом доме, нанимателям жилых и владельцам нежилых помещений, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты обязательных платежей, предусмотренных законодательством,
 - предоставлять отчеты о проделанной работе за предыдущий год до 01 апреля года, следующего за отчетным,
 - формировать за счет платежей собственников и пользователей помещений МКД фонд текущего ремонта общего имущества МКД.
 - за 30 дней до прекращения настоящего договора, но не ранее чем через 45 дней после уведомления УК о расторжении(прекращении) договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.
- 2.1.7. Выполнять иные работы, не вошедшие в указанный перечень путем заключения сторонами дополнительного соглашения:
- установка и обслуживание общих домовых приборов учета;
 - другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.
- 2.1.8. Предоставлять собственникам информацию в соответствии с требованиями законодательства о раскрытии информации.
- 2.1.9. Текущий ремонт общего имущества проводится на основании решения общего собрания собственников о проведении и финансировании текущего ремонта, устанавливающего вид ремонта, его стоимость, а также размер оплаты собственников и пользователей за проведение ремонта. Стоимость и размер оплаты должны соответствовать виду и объему ремонта, и принимаются с учетом предложений УК.
- 2.1.10.. Выполнять иные работы, не вошедшие в указанный перечень путем заключения сторонами дополнительного соглашения:
- установка общедомовых приборов учета,
 - другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.
- 2.2. **«Собственники» помещений обязуются:**
- 2.2.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.
- 2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг.
- 2.2.3. Собственник **поручает** «Управляющей компании» принимать на себя обязанности заключать от своего имени за счет «Собственников» договора с ресурсоснабжающими организациями.
- 2.2.4. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.
- 2.2.5. Своевременно и полностью вносить Управляющей компании плату за содержание и ремонт помещения (общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении. В случае, когда «Собственником» помещения выступает государственный орган или муниципальное образование «Город Киров», предоставившее помещение

по договору социального найма или аренды, расходы на содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги несут непосредственно нанимателя жилых помещений и арендаторы нежилых помещений. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги нанимателя вносят Управляющей компании. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей компанией порядке. Обязанность нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения такого договора. До заселения жилых помещений, государственного и муниципального жилищных фондов установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица

- 2.2.6. Избрать Совет многоквартирного дома для оперативного решения вопросов, связанных с управлением МКД.
- 2.2.7. Обеспечит личное участие или участие доверенного лица в общем собрании собственников, организованном Управляющей компанией.
- 2.2.8. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время.
- 2.2.9. Своевременно сообщать «Управляющей компании» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.
- 2.2.10. В случаях установления УК либо уполномоченным органом необходимости ремонта общего имущества принимать решения о проведении и финансировании капитального ремонта общего имущества или текущего ремонта общего имущества.
- 2.2.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Правилами содержания общего имущества и правилами предоставления коммунальных услуг.
- 2.2.12.. Нести иные обязанности, предусмотренные Правилами содержания общего имущества и правилами предоставления коммунальных услуг.
- 2.2.13. Оказывать УК все необходимое содействие при исполнении договора.

3. ПРАВА СТОРОН

- 3.1. «Управляющая компания» имеет право:
 - 3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по настоящему договору.
 - 3.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный /годовой/ План капитального ремонта, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников», с последующим утверждением на очередном общем собрании.
 - 3.1.3. Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей по настоящему договору.
 - 3.1.4. Требовать от «Собственников», пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также штрафных санкций.
 - 3.1.5. В случае неисполнения собственниками своих обязанностей по договору

- в части оплаты услуг, принятия решений о производстве текущего или капитального ремонта и его финансирование, допуска в помещения для производства работ УК вправе приостановить встречное исполнение договора со своей стороны или отказаться от исполнения договора.
- 3.1.6. Выходить с предложениями к собственникам о внесении изменений в настоящий договор.
- 3.1.7. Требовать от «Собственников» предоставления доступа к общему имуществу, расположенному в жилом помещении для проведения плановых осмотров и проведении ремонтных работ.
- 3.2. **«Собственники» имеют право:**
- 3.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания «Собственников».
- 3.2.2. Требовать на основании решения общего собрания собственников включения в договор работ и услуг по управлению МКД не вошедших в предмет договора при условии финансирования работ.
- 3.2.3. Осуществлять через уполномоченного представителя контроль за фактическим выполнением работ, их объемом и качеством, целевым использованием средств.
- 3.2.4. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компании ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного действующим законодательством, настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.
- 3.2.5. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещений требовать от Управляющей компании составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин повреждения.
- 3.3. **Собственники помещений не вправе:**
- 3.3.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.
- 3.3.2. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 3.3.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления), сбрасывать ТБО в системы канализации. Размещать инженерные коммуникации в глухих нишах, и/или иным способом, препятствующим их осмотру и ремонту.
- 3.3.4. Препятствовать проведению работ, в том числе путем не предоставления доступа к месту проведения работ, загромождения мест проведения работ, устройство закрытых ниш, не позволяющих проводить работы.
- 3.3.5. Требовать проведения работ, не оплаченных собственниками и в отношении которых отсутствует решение общего собрания об их оплате.

4. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ, РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Цена договора управления определяется ежегодно на общем собрании «Собственников» помещений, устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, перечень и объем которых определяется Приложением 1 к настоящему договору и действует на период выполнения УК установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение одного года. В случае непринятия решения собственниками цена договора устанавливается равной установленной органом местного самоуправления.
- 4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника

помещения включает в себя:

- плату за содержание, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома;
- 4.3. - плату за коммунальные услуги, указанные в Приложении №4 Договора;
- 4.4. - плату за ремонт (текущий) и(или) капитальный) общего имущества, включающий в себя плату за ремонт общего имущества, решение о проведении которого принято собственниками на общем собрании.
- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяются исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг, цена на коммунальные услуги устанавливается уполномоченным органом в порядке, установленном законодательством.
- 4.5. Обязательные платежи вносятся на расчетный счет «Управляющей компании» ежемесячно до 28 числа месяца, следующего за истекшим месяцем согласно предъявленного расчета обязательных платежей собственник или наниматель.

5. Порядок формирования и использования фонда ремонта общего имущества.

- 5.1. Фонд текущего ремонта общего имущества МКД формируется за счет части платежа за ремонт и содержание общего имущества не использованной на работы по содержанию общего имущества. Планирование фонда осуществляется в начале года управляющей организацией исходя из планируемых поступлений от собственников и планируемых работ по содержанию общего имущества, в течение года параметры фонда могут изменяться в зависимости от расходов на содержание общего имущества, своевременности и полноты оплаты ремонта и содержания общего имущества собственниками и пользователями помещений.
- 5.2. Использование средств фонда осуществляется на основании решения общего собрания о проведении и финансировании текущего ремонта общего имущества МКД. Решение о проведении и финансировании текущего ремонта общего имущества МКД принимается в порядке предусмотренном ЖК РФ на общем собрании собственников. Инициатором проведения собрания может выступить любой собственник помещения в МКД. В случае если на собрании принято решение о конкретном виде текущего ремонта поручается совету МКД, использование средств фонда осуществляется на основании решения совета МКД. При принятии решения о проведении ремонта, стоимость которого превышает размер фонда текущего ремонта МКД, ремонт проводится в части соответствующей размеру фонда МКД, если частичный ремонт невозможен собственники обязаны принять новое решение учитывающее недостаточность средств в фонде ремонта и содержания (ввести дополнительную плату, отложить срок проведения до пополнения фонда до необходимых размеров и т.п.).
- 5.3. В случае возникновения аварийных ситуаций угрожающих жизни и здоровью граждан, либо сохранности их имущества иных лиц. УК вправе использовать средства фонда для ликвидации аварийной ситуации без предварительного согласия уведомив собственников путем размещения информации на информационных стендах.
- 5.4. «Собственники» вправе получать информацию о состоянии фонда ремонта общего имущества МКД.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

- 6.1. Управляющая компания представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение квартала, следующего за

отчетным периодом. Отчетный период устанавливается один год с момента заключения договора. Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании.

Управляющая компания предоставляет «Собственникам» любую информацию по вопросам управления многоквартирного дома по решению собственников.

6.2. Стороны пришли к соглашению, что предоставление отчетов необходимо осуществлять совместно с единым платежным документом за март месяц года, следующего за отчетным.

6.3. Управляющая компания предоставляет информацию по вопросам управления многоквартирного дома по решению собственников в порядке, предусмотренном законодательством о стандартах раскрытия информации. Предоставление большого объема информации в письменной форме (более 10 листов печатного текста). Осуществляется 1-2х экземплярах, предоставляемых совету дома. Предоставление информации в письменной форме объемом до 10 страниц осуществляется путем размещения информации в доступных местах у входных групп в подъезды.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

7.3. Управляющая компания отвечает за ущерб причиненный собственникам ее виновными действиями.

7.4. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для собственников из-за недостатка средств в фонде содержания и/или фонде ремонта по причине неисполнения собственниками и пользователями помещений обязательств в том числе по оплате услуг.

8. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ»

8.1. «Собственники» взаимодействуют с «Управляющей компанией» по вопросам настоящего договора через совет многоквартирного дома, избираемый в соответствии с действующим законодательством, либо, при отсутствии совета лично.

8.2. При организации внеочередного собрания «Собственников» помещений МКД инициатор собрания обязан письменно уведомить УК о проведении собрания не менее чем за 10 дней до даты проведения и ознакомить УК повесткой собрания. Инициатор собрания обязан согласовать с УК точную дату, время и место проведения собрания и назначить время проведения собрания и по возможности на рабочий день. В случае если вопросы повестки дня общего собрания не затрагивают предмет настоящего договора, либо собрание проводится не согласованно с УК время или в нерабочий день, УК имеет право не направлять своего представителя для участия в собрании.

8.3. Стороны договорились о том, что настоящим уведомлением «Собственников» считается одна из следующих форм на усмотрение УК:

- размещение объявлений на информационных стендах у подъездов либо в

подъездах МКД;

-уведомления (ответы на обращения), направленные электронной почтой, в случае если заявитель указал адрес электронной почты;

-иные способы уведомления «Собственников» не противоречащие действующему законодательству;

-размещение информации на сайте компании.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» марта 2014 года.

9.2. Настоящий договор заключается на один год с последующей пролонгацией на тот же срок, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом. УК вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения собственниками обязанностей предусмотренных в пунктах 2.2.1.-2.2.13 настоящего договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 2-х месяцев с момента расторжения договора.

9.3. В случае прекращения у «Собственника» права собственности на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного лица считается прекращенным. При этом новый собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Надлежащей стороной со стороны «Собственников» при расторжении либо изменении настоящего договора являются «Собственники», владеющие в совокупности правом на более чем 50% долей в праве на общее имущество многоквартирного дома.

10.3. Данный договор является обязательным для всех «Собственников» помещений многоквартирного дома.

10.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются приложение №1 (цена договора), приложение №2 (границы общего имущества), приложение №3 (перечень работ по содержанию общего имущества), приложение №4 (перечень коммунальных услуг).

10.5. Взаимоотношения «Сторон» не урегулированные настоящим договором, регламентируется настоящим законодательством РФ.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. «Собственник» разрешает УК для целей связанных с исполнением настоящего договора, на весь срок действия настоящего договора, до полного исполнения обязательств сторонами лично, либо осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение предоставление, доступ) обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных «Собственника», в частности фамилии, имени и отчества, даты и места рождения, составе семьи, проживающей совместно с «Собственником, месте жительства и месте пребывания собственника, о праве на помещение в многоквартирном доме, управление которым является предметом настоящего договора.

РАСЧЁТ

ТАРИФА НА СОДЕРЖАНИЕ МЖД ПО АДРЕСУ
Г. КИРОВ УЛ.ВОРОВСКОГО 121 по ООО "Камри"
на 2014 год с 01.03.2014.

Площадь жилых и нежилых помещений

7479,8 м2

№ п/п	Статья расхода	Сумма руб\мес	Итого руб\мес с 1м2
1.	Минимальный перечень затрат		
	Перечень затрат согласно минимального перечня		
	Затраты ООО "КАМРИ"		
1.1.	Аварийная служба рабочие дни с 17.00 до 08.00 выходные праздничные круглосуточно	3104	0,41
1.2.	Услуги дворника ФОТ с налогами из расчёта з\пл + 15% северных + 20,2% налоги.	6967	0,93
1.3.	ФОТ рабочих с налогами(слесарь сантехник, сварщик плотник и т.д)	26110	3,49
1.4.	Услуги бухгалтера по начислению коммунальных платежей, паспортный стол, юрист, канц товары, программное обеспечение, содержание служебного помещения.	11650	1,56
1.5.	Материалы, инвентарь персонала 30% от ФОТ	3497	0,47
1.6.	Отопление, ХГВ проверка исправности, работоспособности регулировка насосов, контрольно-измерительных приборов автоматики, коллективных приборов учёта, снятие показаний	500	0,07
1.7.	Услуги мусоросборщика ФОТ с налогами из расчёта з\пл + 15% северных, 20,2% налоги.	8984	1,20
		60872	8,14
1.10.	Накладные расходы УК 15%	9131	1,22
1.11.	Рентабельность УК 5%	3044	0,41
		73046	9,77
	Банковское обслуживание(% за оплату квитанций)	5500	
	ИТОГО постоянные затраты на 1м2 в месяц	78546	10,50
2.	Услуги сторонних организаций.		
2.1.	Техническое освидетельствование лифта	3480	0,47
2.2.	Эксплуатация лифта	18400	2,46
2.3.	Вывоз ТБО	5000	0,67
2.4.	Дератизация помещений	250	0,03
	ИТОГО постоянные затраты на 1м2 в месяц	27130	3,63
3.	Дополнительные услуги		
	Уборка лестничных клеток з\пл с налогами	11669	1,56
4.	Услуги предъявляемые по факту выполнения работ.		
4.1.	Работа спец. Техники	по факту	
4.2.	Текущий ремонт	по факту	
	ИТОГО постоянные затраты на 1м2 в месяц	117345	15,69

ИТОГО постоянные затраты на 1м2 в месяц без уборки МКД

14,13

Директор ООО "Камри"

Н.В.Курбатова

ПЕРЕЧЕНЬ

инженерных систем, относящихся к общему имуществу (границы эксплуатационной ответственности)

- система электроснабжения – от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения прибора учета) до вводных клемм на квартирном приборе учета (при отсутствии отключающих квартирных устройств) либо до вводных клемм первого отключающего аппарата одного жилого (нежилого) помещения, в т.ч. автоматических отключающих устройств;
 - системы холодного, горячего водоснабжения от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения прибора учета) до первого отключающего устройства в квартире на отводе от стояка (включая отключающее устройство) либо до первого отключающего устройства на системе водоснабжения нежилого помещения;
 - система отопления от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения общедомового прибора учета) до отключающих (регулирующих) устройств перед приборами отопления (в случае если отопительные приборы оборудованы отключающими или регулирующими или регулировочными устройствами, а переток тепловой энергии в иные помещения может осуществляться без использования отключаемого отопительного прибора) либо включая радиатор (при отсутствии отключающих устройств), либо до точки присоединения обособленных систем отопления нежилых помещений;
 - система канализации от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения прибора учета) по тройник (отвод) стояка, лежака в жилом или нежилом помещении (включая тройник) либо до присоединения обособленной системы канализации нежилого помещения;
 - несущие ограждающие конструкции многоквартирного дома (в т.ч. балконные плиты, козырьки, устроенные при строительстве дома по проекту), несущие ограждающие конструкции, обслуживающие более одного помещения.
- Изменение состава указанного выше общего имущества, в отношении которого выполняются работы по содержанию в рамках настоящего договора, осуществляется исключительно на основании решения общего собрания «Собственников».

ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ (услуг) ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Проведение периодических (весна – осень) осмотров МКД в т.ч.;
в отношении фундаментов и технических подвалов:
 - проверка технического состояния видимых частей конструкций, в т.ч. проверка гидроизоляции видимой части и систем водоотвода; при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
 - проверка температурно-влажного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

-проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

-контроль за состоянием дверей технических подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

в отношении стен:

-выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между поклойной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

-выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

-выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

-в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации;

в отношении перекрытий:

-выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

-выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах спирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

-проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

-при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

в отношении кровли:

- проверка кровли на отсутствие протечек;

-проверка оборудования, расположенного на крыше;

-проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

-проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов;

-при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, и не требующих проведения капитального ремонта и объемного текущего ремонта – их устранение. В остальных случаях -разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении лестниц:

-выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

-выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

-при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости)

в отношении фасадов;

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций и несущих конструкций обслуживающих более 1 помещения, гидроизоляции;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец над входами в здание, в подвалы и над балконами (лоджиями);
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины);
- при выявлении повреждений и нарушений -- разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении перегородок в местах общего пользования:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
- при проявлении и повреждений и нарушений -- разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении внутренней отделки и полов относящихся к общему имуществу МКД:

- проверка состояния внутренней отделки, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию -- устранение выявленных нарушений.
- проверка состояния основания полов, поверхностного слоя полов;
- при выявлении повреждений и нарушений -- разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении мусоропроводов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров -- незамедлительное их устранение;
- чистка загрузочных клапанов стволов мусоропровода, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений и нарушений -- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)

в отношении оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период -- незамедлительный ремонт. В остальных случаях -- разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении системы вентиляции:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- устранение не плотности в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами;
- при выявлении повреждений и нарушений -- разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем);
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу МКД, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек внутреннего водостока;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

Дополнительные работы, выполняемые при подготовке к зимней эксплуатации и запуске систем отопления и горячего водоснабжения:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных и пусконаладочных работ;
- удаление воздуха из системы отопления.

в отношении электрооборудования в многоквартирном доме:

- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

Дополнительные работы в отношении электрооборудования оборудования в многоквартирном доме: не реже одного раза в три года проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

2. Работы по содержанию общего имущества в отношении внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений силами специализированной организации при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

3. Работы по содержанию общего имущества в отношении лифтов:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечения диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта(лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта(лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов) и при необходимости диагностирования, в том числе после замены элементов оборудования.

4. Содержание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения, благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (придомовая территория).

в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной свыше 5см;
 - сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5см;
 - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
 - очистка придомовой территории от наледи и льда;
 - уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
 - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;
- в теплый период года:**
- подметание и уборка придомовой территории;

-очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

-уборка и выкашивание газонов;

-прочистка ливневой канализации;

-уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд

5. Организация вывоза бытовых отходов:

-незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при наличии более 2,5куб.метров

6. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.

7. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме

8. Проведение восстановительных работ, не отнесенных к текущему и (или) капитальному ремонту согласно плану.

9. Работы по управлению МКД.

Работы в помещениях «Собственника» и иные работы, не включенные в данный перечень, выполняются за счет собственников помещений.

Приложение 4

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Теплоснабжение
4. Водоотведение

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:	Собственник:
Общество с Ограниченной Ответственностью «Камри»	кв. № 94 Давыдов
610021 г. Киров ул. Воровского 121	
ИНН 4348016328/КПП 434501001	
Р/с 40702810900010008391	
в ОАО КБ «Хлынов» г. Киров	
Кор/счет 30101810100000000711	
БИК 04334711	

Подписи сторон

Директор

ООО «Камри»

Н.В.Курбатова

