

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г. Петрозаводск

«31» октября 2022г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Фирма Комфорт»**, в лице директора Старостина Павла Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и **собственники помещений в многоквартирном доме** по адресу: г. Петрозаводск, ул. Мурманская д. 9А, (далее – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», а вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### 1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2. Предметом Договора является осуществление Управляющей организацией по заданию Собственников в течение согласованного срока функций по управлению Многоквартирным домом, в том числе:
  - по организации предоставления услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества;
  - по организации предоставления коммунальных услуг;
  - осуществлению иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельности.
- 1.3. Участие Собственников в настоящем Договоре обусловливается реализацией ими обязанностей по несению бремени:
  - содержания, принадлежащих им на праве собственности помещений в Многоквартирном доме (ст. 210 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ);
  - по содержанию общего имущества Многоквартирного дома (ст. 39, 158 ЖК РФ), в том числе расходов по капитальному ремонту, в порядке, на условиях и в размерах, определяемых настоящим Договором.
- 1.4. Характеристика и состояние Многоквартирного дома, находящегося в нем инженерного оборудования и инженерных систем содержится в техническом паспорте Многоквартирного дома, кадастровом плане земельного участка (при наличии), а также в акте технического обследования Многоквартирного дома.
- 1.5. Организацию предоставления Собственникам коммунальных услуг Управляющая организация обеспечивает в рамках предоставленных по настоящему Договору полномочий, путем заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов для нужд потребителей с ресурсоснабжающими организациями, а также, путем надлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей.
- 1.6. Перечень состава работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определен Приложением №3 к настоящему Договору.
- 1.7. Управляющая организация ведет учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, оплачиваемых Собственниками по настоящему договору, самостоятельно или с помощью третьих лиц, используя данные, полученные по настоящему Договору.
- 1.8. В случае принятия Собственниками на их общем собрании соответствующего решения Управляющая организация от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключает договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), согласовывает переустройства и (или) перепланировки помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.9. Собственник предоставляет Управляющей организации право на обработку его персональных данных в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору.
- 1.10. Для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории, контроля над качеством предоставляемых услуг по настоящему договору, а также для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора, не относящихся к компетенции общего собрания собственников, Управляющая организация взаимодействует с членами Совета дома или уполномоченным Советом дома, избранным на собрании собственников помещений Многоквартирного дома.

## **2. Права и обязанности Собственника**

### **Собственник имеет право:**

- 2.1. На своевременное и качественное получение услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, а также установленными стандартами и нормами;
- 2.2. На устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг;
- 2.3. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим Договором;
- 2.4. На получение дополнительных услуг за отдельную плату, о чем может быть направлено соответствующее предложение в Управляющую организацию;
- 2.5. На получение сведений, относительно порядка и размера оплаты услуг по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством;
- 2.6. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги), либо возмещения понесенных расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома, по согласованию с Советом дома;
- 2.7. Требовать от Управляющей организации полного возмещения убытков, причиненных в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги);
- 2.8. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в соответствующие саморегулируемые организации, государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики;
- 2.9. Требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора в установленном законом порядке и в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 2.10. По согласованию с Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией, при наличии технической возможности отказаться от предоставления отдельных видов коммунальных услуг; при получении согласования, отключение и подключение инженерных сетей производится за счет Собственников (либо соответствующего Собственника) с составлением соответствующего акта, подписанного представителем ресурсоснабжающей организации;
- 2.11. Пересматривать и изменять перечень и (или) состав работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или Советом дома. В случае если собственниками помещений на их общем собрании избран уполномоченный по дому, то он вправе принимать решения о пересмотре и изменении перечня и (или) состава работ по содержанию и ремонту общего имущества без проведения общего собрания;
- 2.12. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

### **Собственник обязан:**

- 2.13. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт, а также коммунальные услуги, в том числе за проживающих в жилом помещении граждан (арендаторов, нанимателей жилого помещения по договорам коммерческого найма и иных лиц, не являющихся собственниками жилого помещения, но занимающих его) и за лиц, использующих нежилое помещение (за исключением арендаторов и ссудополучателей муниципальных помещений, если они обязаны участвовать в расходах на управление, содержание и ремонт по договорам аренды и ссуды, заключенным с муниципальным собственником либо уполномоченным им лицом);
- 2.14. Соблюдать правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также иные установленные законодательством обязательства;
- 2.15. Допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра состояния санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к общему имуществу, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварийных ситуаций. Для снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета Собственник обязан допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации по согласованию сторон, но не чаще 1 раза в 3 месяца.
- 2.16. Следить за техническим состоянием общего имущества, находящегося в помещении Собственника, при обнаружении неисправностей на внутренних инженерных сетях Многоквартирного дома, находящихся в помещении (тепловых сетях, сетях холодного водоснабжения, водоотведения и т.п.) принимать возможные меры к их устранению и немедленно сообщать о них в диспетчерскую или в аварийную службу Управляющей организации;

- 2.17. В течение 30 (тридцати) календарных дней со дня соответствующего уведомления Управляющей организации принимать решения на общем собрании собственников по вопросам:
- изменения по предложению Управляющей организации размера платы за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества;
  - утверждения или изменения по предложению Управляющей организации перечня работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества с учетом пункта 2.12;
  - уведомление доводится до Собственников путем размещения на доске объявления, а в случае ее отсутствия – на площадке первого этажа каждого подъезда.
- 2.18. Своевременно за свой счет производить ремонт собственного помещения, устранять за свой счет повреждения помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или иного инженерного оборудования в помещении, не относящегося к общему имуществу;
- 2.19. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол своего помещения. В случае невыполнения Собственником условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая организация не несет ответственности за необеспечение температурного режима в помещении Собственника;
- 2.20. Соблюдать правила пожарной безопасности;
- 2.21. Соблюдать правила благоустройства, утвержденные в г. Петрозаводске, в том числе парковать транспортное средство исключительно в специально отведенных для этих целей местах;
- 2.22. При наличии отдельного входа в занимаемое помещение Собственник, либо лицо, пользующееся помещением Собственника, обеспечивает содержание в чистоте и порядке территорию не менее 5 метров прилегающей к помещению территории. Границы ответственности по уборке прилегающей территории согласовываются Советом дома с Управляющей организацией, у отдельных входов в занимаемое помещение Собственник либо лицо, пользующееся помещением Собственника обязан устанавливать мусоросборники и содержать их;
- 2.23. При размещении на конструктивных элементах здания сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, оформлять необходимые согласования с Управляющей организацией и получить разрешение в установленном законом порядке.
- 2.24. В течение 30 дней с момента принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении.
- 2.25. В случае сдачи помещения в аренду (коммерческий найм) третьим лицам Собственник обязан в течение трех дней предоставить Управляющей организации сведения об арендаторе (нанимателе);
- 2.26. Своевременно уведомлять Управляющую организацию о прекращении права собственности на Помещение;
- 2.27. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.
- Собственник не вправе:**
- 2.28. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем. Использование таких бытовых машин (приборов, оборудования) допускается после получения соответствующих разрешений в установленном порядке;
- 2.29. осуществлять сбрасывание в канализационную систему и мусоропровод: отходов, засоряющих канализацию или мусоропровод, сливать жидкие пищевые отходы, взрывоопасные, горючие, ядовитые, радиоактивные вещества, кислоты, волокнистые материалы;
- 2.30. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- 2.31. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом;
- 2.32. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;
- 2.33. осуществлять регулирование оборудования, находящегося внутри Помещения, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в Помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

- 2.34. несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 2.35. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Доме;
- 2.36. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

### **3. Права и обязанности Управляющей организации**

#### **Управляющая организация вправе:**

- 3.1. Привлекать для исполнения обязательств по настоящему договору третьих лиц, имеющих необходимые для этого лицензии, допуски, персонал и пр.;
- 3.2. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора самостоятельно или с привлечением третьих лиц;
- 3.3. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;
- 3.4. Производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в помещении Собственника, проверять рациональность использования предоставляемых коммунальных услуг, при необходимости снимать показания счетчиков приборов учета воды, тепловой энергии, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему договору, требовать устранения выявленных недостатков;
- 3.5. Вносить на голосование общего собрания собственников вопросы и предложения, касающиеся исполнения настоящего Договора;
- 3.6. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему договору.
- 3.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренном Правительством РФ подачу Собственнику предоставление коммунальных услуг в следующих случаях:
  - неполной оплаты потребителем коммунальной услуги
  - проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем
  - возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации во внутридомовых инженерных сетях
  - возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий
  - выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам
  - использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей
  - получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги
- 3.8. Осуществлять по решению общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме целевые сборы;
- 3.9. Не выполнять работы, не предусмотренные в Перечне работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома без соответствующего решения собственников.

#### **Управляющая организация обязана:**

- 3.10. Заключить договоры с соответствующими организациями, выполняющими и/или оказывающими в пользу собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме работы и услуги жилищно-коммунального назначения, оговоренные в перечне состава работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, указанный перечень устанавливается сроком на один календарный год.
- 3.11. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на устранение неисправностей и незамедлительного устранения аварий и

- неисправностей конструктивных элементов Многоквартирного дома и его инженерного оборудования;
- 3.12. Организовать с привлечением специализированной организации учет граждан в жилых помещениях собственников многоквартирного дома по месту жительства;
  - 3.13. Ежегодно, в течение первого квартала каждого календарного года предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего Договора;
  - 3.14. Анализировать расходы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и выносить предложения по изменению их стоимости для утверждения в установленном порядке;
  - 3.15. Осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома;
  - 3.16. Планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме;
  - 3.17. Извещать потребителей об изменении размера оплаты за предоставляемые услуги и выполняемые работы по настоящему Договору не позднее дня выставления платежных документов (квитанций) с измененным размером платы;
  - 3.18. Контролировать качество поставляемых коммунальных услуг;
  - 3.19. Выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правительством РФ; регулярно, в том числе, по заявлению потребителя, вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых коммунальных услуг:
    - холодное водоснабжение – давление на вводе в дом и в точке водоразбора;
    - горячее водоснабжение – давление на вводе в дом и в точке водоразбора, температура горячей воды на вводе в дом и в точке водоразбора в помещении Собственника;
    - центральное отопление – давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, температура теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, после смешения (на выходе из водонагревателя), температура воздуха в жилом помещении;
    - электроснабжение – напряжение на вводе в дом;
  - 3.20. Составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг;
  - 3.21. Обеспечить выполнение заявок Собственника по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту, работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме осуществляются в пределах денежных средств, предусмотренных на содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома;
  - 3.22. Обеспечить сохранность имеющегося в наличии технического паспорта на Многоквартирный дом;
  - 3.23. Осуществлять подготовку предложений: по постановке дома на капитальный ремонт; по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение; по размеру платежей Собственников за капитальный ремонт в порядке, установленном решением общего собрания Собственников и согласованном с Управляющей организацией;
  - 3.24. Разъяснять Собственникам последствия выполнения их решений по сокращению объемов и видов работ по содержанию и ремонту общего имущества по различным обстоятельствам, влекущим за собой невозможность или затруднение выполнения работ и оказание услуг в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу Многоквартирного дома в недопустимое состояние;
  - 3.25. Использовать средства, поступающие в виде оплаты услуг по настоящему Договору от Собственников (за исключением средств, поступающих в виде вознаграждения Управляющей организации за услуги по управлению, являющегося доходом Управляющей организации), строго в соответствии с их целевым назначением, а именно – осуществлять перечисление средств исполнителям работ и услуг по содержанию, ремонту и обслуживанию Многоквартирного дома своевременно и в полном объеме;
  - 3.26. Информировать Собственников о проведении плановых и внеплановых ремонтных работ, о дате проведения ежегодного технического обследования общего имущества путем размещения на доске объявлений, а в случае ее отсутствия – в порядке, установленном решением общего собрания Собственников;
  - 3.27. Осуществлять расчет размера мер социальной поддержки (льготы) и субсидии по оплате услуг по настоящему Договору в установленном законом порядке;
  - 3.28. По итогам проведенного технического обследования Многоквартирного дома и составленной дефектной ведомостью определить план мероприятий на календарный год, с разбивкой по видам и объемам услуг.

3.29. Управляющая организация обязана обеспечить ответственное хранение полученной технической, бухгалтерской, финансово-хозяйственной документации от собственников или иных организаций.

#### **4. Размер платы за содержание, управление и ремонт общего имущества и порядок её внесения**

4.1. Собственники обязаны вносить плату:

- за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- за управление Многоквартирным домом;
- за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете);
- за коммунальные услуги;
- иные платежи.

4.2. Размер платы за услуги по содержанию, управлению и ремонту устанавливается сроком на один год и изменяется в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Республики Карелия в порядке, установленном Правительством РФ.

4.4. Определение размера платы за коммунальные услуги и его изменение производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Плата по настоящему договору вносится Управляющей организации либо лицу, уполномоченному Управляющей организацией, ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за услуги по настоящему Договору вносится на основании платежных документов (квитанций), выставляемых Управляющей организацией или уполномоченным ей лицом не позднее семнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. В случае предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе требовать снижения размера платы за услуги по настоящему Договору, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Собственник дает согласие на доставку платежных документов в раскрытом виде в почтовый ящик по адресу его помещения в доме.

4.8. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

4.9. Услуги (работы) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

#### **5. Порядок осуществления контроля по исполнению Договора и ответственность сторон**

5.1. Для целей обеспечения контроля Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством, предоставляет Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора путем размещения на доске объявлений, а в случае ее отсутствия – на площадке первого этажа каждого подъезда.

5.2. Для целей осуществления контроля по настоящему Договору Управляющая организация обязана организовать учет доходов и расходов на содержание общего имущества, управление Многоквартирным домом и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

5.3. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной действующим законодательством;
- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств;

- компенсации морального вреда.
- 5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику, если:
- Собственник не исполнил или ненадлежащим образом исполнил свои обязательства по настоящему Договору;
  - неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору произошло вследствие отсутствия доступа в помещения в Многоквартирном доме;
  - вред возник вследствие непреодолимой силы либо вины Собственника или нанимателя или третьих лиц;
  - вред возник из-за недостатков в содержании и эксплуатации общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора (примечание: в настоящем подпункте под «недостатками» понимаются недостатки, выявленные при принятии Многоквартирного дома в управление, отраженные в акте или дефектной ведомости, устранение которых должно было производиться в соответствии с планом проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома).
- 5.6. Потребители, виновные в порче общего имущества и помещений Многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

## 6. Срок действия, порядок расторжения Договора и прочие условия

- 6.1. Договор вступает в силу с «01» ноября 2022г. сроком на 2 года.
- 6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на неопределенный срок до заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора (п. 6 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ).
- 6.3. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.4. В случае принятия решения о расторжении Договора, о его прекращении по истечению срока его действия Сторона принявшая такое решение, обязана уведомить другую Сторону за два месяца.
- 6.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:
- Приложение № 1 «Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок»
  - Приложение № 2 «Перечень жилищных и коммунальных услуг»
  - Приложение № 3 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»
  - Приложение № 4 «Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»
  - Приложение № 5 «Обработка персональных данных»

## 7. Подписи Сторон

ООО «УК Фирма Комфорт»

Адрес: г.Петрозаводск, ул. Суоярвская, д.30А Телефон: 720355 ИНН/КПП

1001266252/00101001

Р/счет 40702810525000106829 В Карельском отделении №8628 ОАО «Сбербанк России»

К/счет: 3010181060000000673 БИК: 048602673

Директор: \_\_\_\_\_ (Старостин П.В.)

Собственники помещений:

Собственник: \_\_\_\_\_

Дата и место рождения \_\_\_\_\_



Свидетельство о госрегистрации права собственности на помещение (жилое/нежилое)  
квартиры \_\_\_\_\_ в доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в г.  
Петрозаводске № \_\_\_\_\_ выдано  
\_\_\_\_\_ Общая площадь жилого помещения

собственника \_\_\_\_\_ кв.м.

Доля собственника в жилом помещении \_\_\_\_\_

Площадь нежилого помещения собственника (гараж/кладовая) \_\_\_/\_\_\_ кв.м.

Доля собственника в нежилом помещении \_\_\_\_\_

Права собственности на нежилое помещение  
\_\_\_\_\_

Собственник: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Приложение №1 к Договору управления от «31» октября 2022г

**Адрес и телефон аварийно-диспетчерской службы,  
по которым осуществляется прием заявок**

**ООО «УК Фирма Комфорт»**

г. Петрозаводск, ул. Суоярвская, д. 30а

**РЕЖИМ РАБОТЫ**

Понедельник – пятница: с 9<sup>00</sup> до 17<sup>00</sup> часов

(перерыв с 13<sup>00</sup> до 14<sup>00</sup> часов)

Аварийная служба – круглосуточно

Инженер ..... 72-17-11 (рабочее время)

Диспетчер аварийной службы ..... 72-52-52 (круглосуточно)

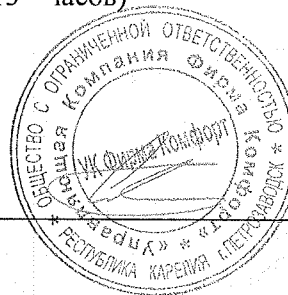
Бухгалтерия ..... 72-38-38 (с 9<sup>00</sup> до 13<sup>00</sup> часов)

При аварийных ситуациях:

- позвонить в аварийную службу
- сообщить о проблеме
- действовать согласно указаниям диспетчера

ООО «УК Фирма Комфорт»

П.В.



\_\_\_\_\_ / Старостин

Собственники помещений:

Берсенева ММ (\_\_\_\_\_)



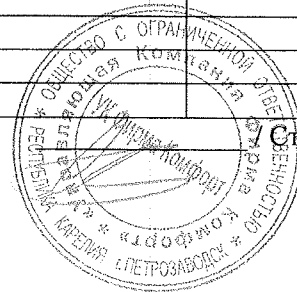
**Перечень жилищных и коммунальных услуг**

- центральное отопление
- холодное и горячее водоснабжение, канализация
- электрическая энергия
- вывоз ТБО
- содержание жилого/нежилого помещения

Для целей учета коммунальных услуг применяются следующие индивидуальные приборы учета (ИПУ) коммунальных услуг:

Вид услуги	Тип ИПУ, марка	Дата опломбирования заводом – изготовителем	Дата последней поверки ИПУ	Срок очередной поверки
ЦО				
ХВС				
ГВС				
Электр-во				

ООО «УК Фирма Комфорт»  
П.В.



Старостин

Собственники помещений:

*Зерсанович ИМ* *Зерсанович*

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

**Границы эксплуатационной ответственности.**

- Отопление: от первого фланца задвижки на высокой стороне теплового узла до отопительного прибора, последний фланец на обратном трубопроводе.
- Горячее водоснабжение: от первого фланца задвижки на высокой стороне до первого вентиля от стояка в квартире.
- Холодное водоснабжение: от последнего фланца задвижки на водомерном узле до первого вентиля от стояка в помещении.
- Канализация: от обреза выпуска канализационной трубы в первом колодце от здания до вытяжки. Внутри помещений границей раздела является первый патрубок на канализационном стояке (на тройнике, крестовине)
- Электроснабжения: от нижних губок ВРУ до входных зажимов индивидуальных электросчетчиков (автоматов, УЗО) потребителя, при отсутствии прибора учета (автоматов, УЗО) наружная стена помещения в местах общего пользования.

**Состав имущества** - общее имущество дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями нежилых помещений именно: лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), лифт, лифтовое оборудование, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Радиаторы отопления не входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

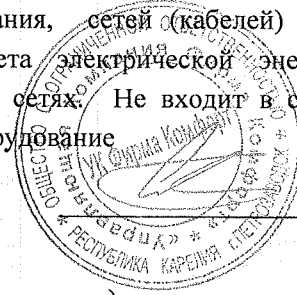
В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Не входит в состав общего имущества многоквартирного дома – домофон и сопутствующее оборудование

ООО «УК Фирма Комфорт»

П.В.

Собственник помещения:

Белоселье ИМ ВМ



\_\_\_\_\_ / Старостин

Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества				
	Адрес	ул. Мурманская д.9А		
	Характеристика дома			
	Площадь	1601,77		
	Расходы	руб./кв. м.	сумма в месяц	сумма, в год
1	<b>Управление</b>			
	Вознаграждение УК	4,00	6407,08	76884,96
2	<b>Услуги Паспортной службы, руб.</b>			
	тариф МУ КП "Паспортная служба"	0,23	368,41	4420,89
3	<b>Расчетно кассовое обслуживание, руб.</b>			
	услуги расчетного центра, претензионно исковая деятельность	4,00	6407,08	76884,96
4	<b>Техническое обслуживание, руб.</b>			
	Техническое обслуживание, сумма, руб.			
	Внутридомовое инженерное оборудование, тариф, руб./кв.м.	2,20	3523,89	42286,73
	Внутренних электрических сетей, тариф, руб./кв.м.	1,20	1922,12	23065,49
	Аварийное обслуживание, тариф, руб./кв.м.	1,30	2082,30	24987,61
	Конструктивные элементы, руб./кв.м	1,00	1601,77	19221,24
	<b>Итого</b>	<b>5,70</b>	<b>9130,09</b>	<b>109561,07</b>
6	<b>Санитарное содержание дворовой территории и мест общего пользования, руб.</b>			
	Уборка дворовой территории, руб.	7,50	12013,28	144159,30
	Уборка мест общего пользования (подъездов)	2,70	4324,78	51897,35
		0,00	0,00	0,00
7	<b>Прочее, руб.</b>			
	Химическая промывка теплообменников	0,99	1585,75	19029,03
	Вознаграждение председателю совета дома	0,00	0,00	0,00
	<b>руб./кв.м.</b>	<b>0,99</b>	<b>1585,75</b>	<b>19029,03</b>
8	<b>Резервный фонд</b>			
	Резервный фонд	1,00	1601,77	19221,24
	<b>ВСЕГО тариф на техническое обслуживание:</b>	<b>26,12</b>	<b>41838,23</b>	<b>502058,79</b>

Техническое обслуживание внутренних инженерных сетей (центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод и канализация)

**ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ:**

- Регулировка, балансировка системы центрального отопления, проверка равномерности прогрева отопительных приборов;
- Контроль приборов автоматики, сверки установок контроллеров, внесение поправок в программы управления, контроль работы регуляторов
- Проверка работы теплообменников
- Ведение контроля за параметрами теплоносителя (давление, температура).
- устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре центрального отопления;
- устранение обратных уклонов в трубопроводе и приборах центрального отопления;
- установка воздушных кранов в местах, где невозможно устранить обратные уклоны или воздушные мешки;
- укрепление существующих крючков и установка дополнительных крючков для труб и приборов ц/о;
- устройство дополнительных подвесок и подкладок для магистрального трубопровода на чердаке;
- проверка и исправление теплоизоляции трубопроводов отопления в технических помещениях, распределительных баков на чердаке;
- очистка, разборка и промывка сетевых фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, задвижек, а в случае необходимости - их замена при суммарной стоимости материалов на момент производства работ до 1000 руб, проверка настройки и действия предохранительных клапанов; Выявления неисправных спускников воздуха, замена на автоматические; устранение утечек внутридомовой системы;
- выполнение сварочных работ при ремонте с заменой по необходимости участков трубопроводов до 2м., а также выполнение сварочных работ при течи стальных радиаторов в помещениях (подлежащие ремонту).
- Подготовка и контроль оборудования теплового пункта при проведении ежегодных гидравлических и температурных испытаний тепловых сетей;
- Опрессовка системы отопления;
- Промывка системы отопления (кроме химической промывки теплообменных аппаратов);
- В помещении тепловых пунктов контроль поддержание в технически исправном состоянии дренажных каналов, откачивающих устройств;

- В межотопительный период проверка работы и выполнение контрольных пусков циркуляционных насосов отопления (1 раз в месяц);
  - Выполнение вышеперечисленных работ в порядке текущей эксплуатации согласно регламента обходов не реже 1 раза в 2 недели

**ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ:**

- мелкий ремонт водоразборных кранов, устранение не плотностей в трубопроводе, утепление его и осуществление мелких работ, аналогичных перечисленным в разделах «центральное отопление», «водопровод и канализация»;
- проверка и исправление теплоизоляции трубопроводов отопления в технических помещениях;
- регулировка системы ГВС, контроль работы автоматики, прочистка сетевых фильтров, выпуск воздуха на циркуляционных линиях;;
- ремонт, набивка сальниковых уплотнителей на запорной арматуре;
- замена участка трубопроводов до 2 м;
- химическая промывка теплообменных аппаратов выполняется за счет средств Заказчика;
- выполнение сварочных работ, при необходимости замена участков трубопроводов (стояков магистралей) до двух метров, свыше двух метров замена трубопроводов оплачивается дополнительно.
  - Выполнение вышеперечисленных работ в порядке текущей эксплуатации согласно регламента обходов не реже 1 раза в 2 недели.

**ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ:**

- укрепление канализационных и водопроводных труб установкой дополнительных крючков, опорных столбиков в подвалах;
- установка в крышке ревизий резиновых прокладок;
- устранение неплотностей и течи в соединениях трубопровода;
- уплотнение сгонов, устранение засоров в водопроводных трубах;
- набивка сальников в запорной и водопроводной арматуре, а также замена прокладок;
- замена участка трубы до 2 м.
- набивка сальников задвижек на водомерном узле,
- монтаж, демонтаж водомера ХВС на водомерном узле дома (не производится в случае неисправности запорной арматуры водомерных узлов, когда нет возможности произвести надёжное отключение).
- Выполнение вышеперечисленных работ в порядке текущей эксплуатации согласно регламенту обходов не реже 1 раза в 2 недели

Примечание: при неисправности входных запорной арматуры отключение от наружных сетей (водопровода, систем отопления и горячего водоснабжения), производится за счет заказчика.

**Перечень работ обслуживания электрооборудования ВРУ.**

Определение технического состояния электроустановок, и его прогнозирование.

Контроль состояния помещения, исправности дверей, замков, отсутствие течей и испарений из подвала.

Очистка от пыли и грязи электроустановок, проверка отсутствия металлизации корпусов. Проверка состояния вводных кабелей и рубильников.

Контроль контактных соединений, соединений заземлителей с заземляющими элементами, болтовых соединений, опресованных контактных соединений, переходных соединений.

Проверка переключения рабочих вводов на резервные.

Проверка целостности плавких вставок.

Проверка состояния дугогасительной части рубильников и предохранителей.

Проверка и корректировка фазировки распределительных устройств напряжением до 1000В и их присоединений.

Проверка главной заземляющей шины.

Проверка температуры нагрева кабелей и осмотр пластиковой изоляции кабелей.

Проверка антикоррозийной защиты.

Проверка целостности пломб счетчиков КО и трансформаторов тока.

**Перечень работ обслуживания п/щитов, осветительной арматуры.**

Определение технического состояния поэтажных щитов.

Очистка п/щитов от пыли, грязи, проверка отсутствия металлизации.

Проверка силовых и вторичных цепей, изоляции силовых и осветительных электропроводок, устройств элементов приводов выключателей, короткозамыкателей, отделителей, цепей защиты и автоматики.

Проверка нагрева наведенным током конструкций вблизи токоведущих частей.

Проверка УЗО, контакторов и автоматов при пониженном и номинальном значении напряжения.

Измерение токораспределения по одножильным кабелям.

Контроль заземлений, прессовых, болтовых, сварных, соединений.

Прогнозирование технического состояния поэтажных щитов.

Замена лампочек в местах общего пользования.

**ДОПОЛНЕНИЕ**

1. Отключение систем горячего и холодного водоснабжения, отопления, повлекшие за собой отключение наружных сетей из-за неисправности запорной арматуры на внутренних сетях, производится в исключительных случаях.
2. Подготовительные работы (вскрытие полов, ниш) производится Заказчиком или за отдельную плату.

**Конструктивные элементы**

1. Внешний осмотр и составление актов.

2. Составление дефектных ведомостей (согласно акта осмотра).

6. Составление перечня (графика) работ, поиск подрядных организаций, согласование работ и их стоимости с Советом дома

7. Контроль за выполнением работ подрядными организациями, согласно графику, приемка выполненных работ.

**Периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома**

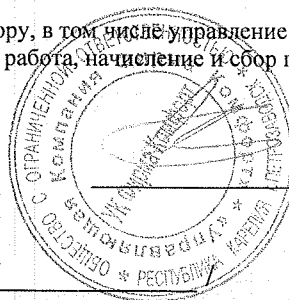
Обоснование видов работ	Вид работ	Периодичность
-------------------------	-----------	---------------

1	2	3
	Инженерное оборудование – всего, в том числе :	
2.1.1 ПиНТЭ	Общие /плановые/ осмотры система центрального отопления /ЦО/ в местах общего пользования.	2 раза в год : весна, осень
2.1.1 ПиНТЭ	Общие /плановые/ осмотры системы горячего водоснабжения	2 раза в год : весна, осень
	Общие /плановые/ осмотры системы холодного водоснабжения	2 раза в год : весна, осень
2.1.1 ПиНТЭ	Общие /плановые/ осмотры системы водоотведения /канализации/	2 раза в год : весна, осень
2.1.1 ПиНТЭ	Общие /плановые/ осмотры системы электроснабжения с проверкой заземляющего устройства	2 раза в год : весна, осень
	Аварийные заявки , связанные с обеспечением безопасности проживания / выезд аварийной бригады в течении 1 часа/	По мере поступления
	Промывка фильтров на системе ЦО /закрытая схема/	1 раз в 2 месяца
	Промывка фильтров на системе ГВС /закрытая схема/	1 раз в 2 месяца
	Контроль за параметрами теплоносителя /давление, температура/	2 раза в месяц
5.1.6 ПиНТЭ	Испытания на прочность и плотность /опрессовка/ оборудования системы центрального отопления, всего, в том числе :	1 раз в год
	Первое рабочее испытание отдельных частей системы /наружный осмотр, присоединение гидравлического пресса к водопроводу, установка заглушек, манометра, наполнение системы водой до заданного давления/	1 раз в год
	Рабочая проверка системы в целом /осмотр трубопроводов с отметкой дефектных мест, спуск воды из трубопровода для устранения дефектов/	1 раз в год
	Окончательная проверка при сдаче системы/ наполнение системы в целом до заданного давления, опрессовка системы, спуск воды из системы, снятие заглушек, манометра и отсоединение пресса/	1 раз в год
5.2.10 ПиНТЭ	Промывка систем теплоснабжения	
	Проведение работ по промывке теплоснабжения	1 раз в год
	Промывка скоростных водонагревателей на системе ГВС и ЦО	1 раз в год
	Обследование приборов отопления в помещениях потребителей / по заявкам/: Устранение течи в сгонных и резьбовых соединениях, набивка сальника на регулировочной арматуре, установленного на коротко-замыкающем устройстве/КЗУ/, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, проверка отопительных приборов на равномерное прогревание	По заявкам в отопительный период
	Замеры температуры воздуха в помещениях и выход по заявлениям собственников/По факту составляет 3 % от общей площади/	По мере поступления
	Отключение , подключение системы ЦО, ГВС	1 раз в год
	Выпуск воздуха из системы ЦО	1 раз в год
5.2.17 ПиНТЭ	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы ЦО / насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства/	2 раза в месяц
	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы ХВС / насосы, бустерные установки/	2 раза в месяц
5.2.22 ПиНТЭ	Проверка исправности тепловой изоляции трубопроводов и арматуры системы ЦО, находящихся в неотапливаемых помещениях	2 раза в год
5.3.8 ПиНТЭ	Проверка действия автоматических регуляторов температуры и давления систем ГВС	2 раза в месяц
2.12.17 ПТЭЭП	Осмотр общедомовых эл. сетей в технических подвалах, на лестничных клетках и чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины. Осмотр этажных щитков с подтяжкой контактных соединений	1 раз в год
2.12.17 ПТЭЭП	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в квартал
2.12.17 ПТЭЭП	Выполнение мелкого и среднего заявочного ремонта коммунального освещения с заменой неисправной осветительной арматуры (электрических лампочек, электрических патронов, выключателей, клемных колодок, плавких предохранителей, предохранительных колодок, участков осветительной проводки до 10 п.м.)	2 раз в год (или по заявкам жителей)
	<b>Конструктивные элементы всего, в том числе:</b>	
2.1.1 ПиНТЭ	Общие /плановые/ осмотры здания / фундамент, стены, оконные и дверные проемы, помещения общего пользования, крыша, кровля, оголовки/	2 раза в год весна, осень

	Организация и приёмка работ, не входящих в тариф на содержание и ремонт общедомового имущества	По мере поступления
	<b>Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий</b>	
N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	По мере выпадения (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	Пескопосыпка ручная	в будни
3	Сдвигание снега (ручное)	в будни
4	Подметание территории в летний период	1 раз в неделю
5	Уборка газонов зимой	1 раз в неделю
6	Уборка газонов летом	1 раз в неделю
7	Уборка мусора с придомовой территории	в будни
8	Покос травы придомовой территории по уборке лестничных клеток	2 раза в год
№ п/п	Вид работ	
1	Уборка мест общего пользования, лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю

Стоимость вышеуказанных работ определена Приложением №4 к Договору, в том числе управление включает в себя: ведение финансового учета, юридическое сопровождение, претензионная работа, начисление и сбор платежей собственников помещений нежилого комплекса.

ООО «УК Фирма Комфорт»  
П.В.



/ Старостин

Собственник помещения:

*[Handwritten signature]* Березина А.М.

## ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

В целях исполнения настоящего Договора в соответствии с требованиями ст. 9 ФЗ РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Собственник дает свое согласие на обработку следующих персональных данных:

фамилия, имя, отчество;  
дата и место рождения;  
паспортные данные;  
адрес регистрации;  
контактный телефон;  
адрес электронной почты;  
данные о помещении, принадлежащем Собственнику.

Распространение (передача) персональных данных может производиться между Управляющей организацией и органами по социальной защите населения, организациями, имеющими право на ведение расчетов за жилищно- коммунальные услуги, а также другими организациями только в целях исполнения действующих соглашений и договоров в части управления многоквартирным домом, в котором находится помещение Собственника.

Настоящим даю свое согласие на обработку Управляющей организацией, в том числе и передачу третьим лицам, своих персональных данных, относящихся исключительно к перечисленным ниже категориям персональных данных: фамилия, имя, отчество; адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплате по услугам, сведения о количестве проживающих и собственников жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью обеспечения мне возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги и за иные услуги, получателем которых я являюсь в настоящее время или получателем которых стану в будущем, а также с целью предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использование персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов).

Настоящее согласие действует на срок действия настоящего Договора.

ООО «УК Фирма Комфорт»  
П.В.



Старостин

Собственник помещения:

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. The signature appears to be 'И. Ференска М'.



