

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Петрозаводск

«01» апреля 2016г.

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 **Товарищество собственников жилья (недвижимости) «Мичуринская, 7»** в лице Председателя Правления Краснова Дмитрия Александровича, действующего на основа Устава (МКД по адресу: г. Петрозаводск, ул. Мичуринская, дом 7), с другой стороны, именуемое 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 членов ТСЖ «Мичуринская, 7».
- 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 обуславливается 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. Собственники передают Управляющей организации право принимать решения о заключении от своего имени и в пользу Собственников договоров на использование третьими лицами общего имущества в Многоквартирном доме - только по согласованию с Правлением ТСЖ/ТСН.
- 1.9. Собственники передают Управляющей организации право согласования технических условий размещения отдельными собственниками или третьими лицами на конструктивных элементах

Многоквартирного дома сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных и коллективных антенн и прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, если это не противоречит установленным правилам и нормам и интересам Собственников.

- 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 Председателем Правления ТСЖ/ТСН.

2. Права и обязанности Сторон

Собственники имеют 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;
- 2.6. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) или возмещения понесенных расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного 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. Участвовать в обследовании технического состояния общего имущества Многоквартирного дома;
- 2.12. Пересматривать и изменять перечень и (или) состав работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Председатель правления ТСЖ/ТСН вправе принимать решения о пересмотре и изменении перечня и (или) состава работ по содержанию и ремонту общего имущества без проведения общего собрания – согласовав с Правлением;
- 2.13. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

Собственники обязаны:

- 2.14. 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).
- 2.15. Соблюдать правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также иные установленные законодательством обязательства;
 - 2.16. Допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к общему имуществу, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварийных ситуаций;
 - 2.17. Следить за техническим состоянием общего имущества, находящегося в помещении, 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;
 - 2.18. В течение 30 (тридцати) календарных дней со дня соответствующего уведомления Управляющей организации принимать решения на общем собрании членов ТСЖ/ТСН 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;
 - уведомление доводится до Собственников путем размещения на доске объявления, а в случае ее отсутствия – на площадке первого этажа каждого подъезда.
 - 2.19. 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;
 - 2.20. 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;
 - 2.21. Соблюдать правила пожарной безопасности;
 - 2.22. Соблюдать правила благоустройства, утвержденные в г. Петрозаводске, в том числе парковать транспортное средство исключительно в специально отведенных для этих целей местах;
 - 2.23. 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 с Управляющей организацией, у отдельных входов в занимаемое помещение Собственник либо лицо, пользующееся помещением Собственника обязан устанавливать мусоросборники и содержать их;
 - 2.24. Принимать на своих общих собраниях решения о порядке возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, предусмотренных на выполнение работ по настоящему договору;
 - 2.25. При наличии отдельного входа в помещение, обязаны организовать сбор и вывоз отходов, образующихся в результате предпринимательской деятельности;
 - 2.26. 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;

- 2.27. Не допускать сбрасывание мусора, отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты в канализационную систему и мусоропровод;
- 2.28. В случае сдачи помещения в аренду (коммерческий найм) третьим лицам Собственник обязан в течение трех дней предоставить Управляющей организации сведения об арендаторе (нанимателе);
- 2.29. Не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, использовать индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации, противопожарным и санитарно-техническим нормам только при наличии письменного разрешения Управляющей организации.

Управляющая организация вправе:

- 2.30. Привлекать для исполнения обязательств по настоящему договору третьих лиц, имеющих необходимые для этого лицензии, допуски, персонал и пр.- только по согласованию с Правлением;
- 2.31. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора;
- 2.32. 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;
- 2.33. 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;
- 2.34. Вносить на голосование общего собрания членов ТСЖ/ТСН вопросы и предложения, касающиеся исполнения настоящего Договора;
- 2.35. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему договору;
- 2.36. Осуществлять по решению общего собрания членов ТСЖ/ТСН целевые сборы;
- 2.37. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых собственниками в виде платы за капитальный ремонт, с последующим извещением собственников о таких расходах, факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из Собственников помещений в Многоквартирном доме;
- 2.38. Если Собственники на их общем собрании не приняли решения об изменении размера платы за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также об утверждении или изменении перечня и состава работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества, и если в течение месяца, прошедшего с момента истечения срока для принятия Собственниками решения об изменении размера платы за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества, орган местного самоуправления не установит такой размер, Управляющая организация вправе путем индексации изменить размер платы за содержание, управление и ремонт общего имущества с учетом изменения перечня и состава работ по содержанию и ремонту общего имущества. Порядок расчета индекса изменения стоимости работ по содержанию, управлению, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее именуемый «Индекс изменения стоимости») указан в п. 3.4. настоящего Договора;
- 2.39. 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

- 2.40. 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;
- 2.41. 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;
- 2.42. Организовать с привлечением специализированной организации учет граждан в жилых помещениях собственников многоквартирного дома по месту жительства;
- 2.43. Ежегодно, в течение первого квартала каждого календарного года предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего Договора;
- 2.44. Анализировать расходы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и выносить предложения по изменению их стоимости для утверждения в установленном порядке;
- 2.45. Осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома;
- 2.46. Планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме;
- 2.47. 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;
- 2.48. Контролировать качество поставляемых коммунальных услуг;
- 2.49. Выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность; 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;
- 2.50. 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;
- 2.51. 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;
- 2.52. Обеспечить сохранность имеющегося в наличии технического паспорта на Многоквартирный дом;
- 2.53. 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;
- 2.54. 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;
- 2.55. 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;
- 2.56. 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;
- 2.57. Предоставлять Собственникам меры социальной поддержки (льготы) и субсидии по оплате услуг по настоящему Договору в установленном законом порядке;
- 2.58. 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. Размер платы за содержание, управление и ремонт общего имущества и порядок её внесения

- 3.1. Собственники обязаны вносить плату:
- за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
 - за управление Многоквартирным домом;
 - за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
 - за коммунальные услуги;
- 3.2. Размер платы за услуги по содержанию, управлению и ремонту устанавливается сроком на один год и изменяется в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.3. Индексация стоимости услуг по содержанию, управлению и текущему ремонту производится на основании изменения величины прожиточного минимума на душу населения, утверждаемой постановлением Правительства Республики Карелия, исходя из роста прожиточного минимума на душу населения за расчетный период. Расчетный период определяется как один год, исчисление которого начинается либо с момента установления (изменения) стоимости по решению общего собрания, либо с начала календарного года. Индекс изменения стоимости определяется как отношение величины прожиточного минимума, утвержденной постановлением Правительства РК на конец расчетного периода к величине прожиточного минимума, утвержденной постановлением Правительства РК на начало расчетного периода.
- 3.4. Индексация стоимости услуг по содержанию, управлению, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома производится путем применения Индекса изменения стоимости не чаще одного раза в год.
- 3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Республики Карелия в порядке, установленном Правительством РФ.
- 3.6. Определение размера платы за коммунальные услуги и его изменение производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 3.7. Отчисления на капитальный ремонт носят накопительный характер. Расходование собранных средств на капитальный ремонт осуществляется на цели, определенные решением Общего собрания собственников Многоквартирного дома на основании отдельного соглашения или на устранение возникших аварийных ситуаций, требующих капитальных вложений.
- 3.8. Плата по настоящему договору вносится Управляющей организацией либо лицу, уполномоченному Управляющей организацией, ежемесячно до двадцатого 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 пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

- 3.9. 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.
- 3.10. Для начислений собственникам в качестве первичной задолженности принимается сумма, переданная на момент подписания договора представителем ТСЖ/ТСН.

4. Порядок осуществления контроля по исполнению Договора и ответственность сторон

- 4.1. 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.
- 4.2. 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.
- 4.3. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 4.4. 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.
- 4.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику, если:
- Собственник не исполнил или ненадлежащим образом исполнил свои обязательства по 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).
- 4.6. 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.

5. Срок действия и порядок расторжения Договора

- 5.1. Договор вступает в силу с «01» апреля 2016 г. и действует в течение срока, установленного Правлением ТСЖ/ТСН «Мичуринская, 7» - до 31 декабря 2016г.
- 5.2. При наличии заявления одной из сторон о продлении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тех же условиях, какие были им предусмотрены (п. 6 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ).

- 5.3. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.4. В случае принятия решения о расторжении Договора, о его прекращении по истечению срока его действия Сторона, принявшая такое решение, обязана уведомить другую Сторону за один месяц.

6. Прочие условия

- 6.1. Стороны договорились понимать используемые в настоящем Договоре термины в следующем значении:
- управление многоквартирным домом – совершение в интересах потребителей юридических и фактических действий, направленных на обеспечение содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома и организацию обеспечения иными услугами жилищно-коммунального назначения; при осуществлении указанных выше действий, Управляющая организация действует от имени и за счет Собственников путем заключения договоров с третьими лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
 - помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности физических или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования;
 - потребители – лица (собственники, наниматели, арендаторы или ссудополучатели помещений), потребляющие услуги жилищно-коммунального назначения;
 - уполномоченный по дому – Председатель Правления ТСЖ/ТСН
- 6.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:
- Приложение №1 «Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок»
 - Приложение №2 «Перечень 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»

7. Подписи Сторон

ООО «УК Фирма Комфорт»

Адрес: г.Петрозаводск, ул. Суоярвская, д.30А
Телефон: 720355
ИНН/КПП 1001266252/100101001
Р/счет 40702810525000106829
В Карельском отделении №8628 ОАО
«Сбербанк России»
К/счет: 30101810600000000673
БИК: 048602673

ТСЖ (ТСН) «Мичуринская, 7»

185002 Р.К. г. Петрозаводск, ул. Мичуринская, 7
ИНН 1001018355 КПП 100101001
Р/с 40703810009670902804
В Филиале НБ «ТРАСТ» (ПАО) в г. Санкт-Петербург
К/с 30101810700000000806
БИК 044030806
Телефон _____
Эл/почта _____

Директор _____ (Старостин П.В.)



Председатель Правления _____ (Краснов Д.А.)



**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 9⁰⁰ до 17⁰⁰ часов
(перерыв с 13⁰⁰ до 14⁰⁰ часов)

Аварийная служба – круглосуточно

Инженер	72-17-11 (рабочее время)
Диспетчер аварийной службы	72-52-52 (круглосуточно)
Бухгалтерия	72-38-38 (с 9 ⁰⁰ до 13 ⁰⁰ часов)

При аварийных ситуациях:

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

Директор ООО «УК Фирма Комфорт»



/Старостин П.В.

Председатель Правления
ТСЖ ТСН «Мичуринская, 7»



/Краснов Д.А.

Перечень жилищных и коммунальных услуг

- Содержание и ремонт (техническое обслуживание, содержание общего имущества)
- Текущий ремонт
- Управление
- Уборка подъездов
- ТО и ремонт домофона
- ТО коллективных антенн
- Капитальный ремонт
- центральное отопление
- холодное и горячее водоснабжение (нагрев), канализация (водоотведение)
- электрическая энергия
- вывоз ТБО
- иные платежи

Директор ООО «УК Фирма Комфорт»

Председатель Правления
ТСЖ/ТСН «Мичуринская, 7»



/Старостин П.В.




/Краснов Д.А.


Состав общего имущества Многоквартирного дома

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики (при наличии)
<p>а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - межквартирные лестничные площадки, - лестницы, - лифты, лифтовые и иные шахты, - коридоры, - колясочные; - чердаки, - технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки), - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование). 	
б) крыши;	
в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);	
г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);	
<p>д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):</p> <ul style="list-style-type: none"> - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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; - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры; - 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;	
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения;	
ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.	

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Директор ООО «УК Фирма Комфорт»

Председатель Правления
ТСЖ/ТСН «Мичуринская, 7»


/ Старостин П.В.



/Краснов Д.А.


**Перечень работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в нежилом комплексе
Ул. Мичуринская д.7
на 2016 год**

№ п/п	Адрес	Характеристика дома	Площадь	Расходы	руб./кв.м.	сумма в месяц	сумма, в год
	ул. Мичуринская д7						
			3631,3				
1	Управление, руб.						
		вознаграждение УК		2,00		7262,60	87151,20
2	Услуги Паспортной службы, руб.						
		тариф МУ КП "Паспортная служба"		0,18		653,63	7843,56
3	Тариф ООО "Фирма Комфорт", руб.						
		услуги расчетного центра		2,00		7262,60	87151,20
		Расчетно-кассовое обслуживание спецсчета по капремонту в соответствии с ФЗ №271 от 25.12.2012г., руб.		0,30		1089,39	13072,68
4	Техническое обслуживание, руб.						
		Техническое обслуживание, сумма, руб.					
		Внутридомовое инженерное оборудование, тариф, руб./кв.м.		2,09		7589,41	91072,92
		Внутренних электрических сетей, тариф, руб./кв.м.		1,10		3994,43	47933,13
		Аварийное обслуживание, тариф, руб./кв.м.		1,10		3994,43	47933,13
		Содержание конструктивных элементов		0,50		1815,65	21787,80
		Итого		4,79		17393,92	208727,04
5	Содержание дворовой территории, руб.						
		Содержание придомовой территории (работы производятся с ноября по март)		3,00		10893,9	130726,80
6	Прочее, руб.						
		Уборка мест общего пользования		1,90		6899,47	82793,64
		Гидравлические испытания наружных тепловых сетей		0,28		1016,76	12201,12
		Промывка водоподогревателей		0,22		798,88	9585,56
		руб./кв.м.					
7	ВСЕГО тариф на техническое обслуживание:						
				14,67		53271,17	639254,04

Примечание: Не входит в техническое обслуживание

ремонт кровель, стоимость приобретения насосов, теплообменников, поверка приборов учёта, работа трактора и непредвиденные расходы. Оплата производится по отдельному счёту по мере необходимости,

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 автоматика, сверки уставок 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 баках на чердаке;
- очистки, 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 300 руб, проверка настройки и действия предохранительных клапанов; Выявления неисправных стускивков 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 помещениях тепловых пунктов контроль, поддержание в технически исправном состоянии дренажных канализов, 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 соединенных трубопроводах;
- уплотнение стоев, 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 регламента обходов не реже 1 раза в 2 недели

Примечание: при неисправности входных запорной арматуры отключение от наружных сетей (водопровод, 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 входных кабелей и рубильников.
- Контроль контактных соединений, соединений заземлителей с заземляющими элементами, болтовых соединений, опрессованных контактных соединений, переходных соединений.
- Проверка переключения рабочих вводов на резервные.
- Проверка целостности плавающих вставок.
- Проверка состояния дугогасительной части рубильников и предохранителей.
- Проверка и корректировка фиксации 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 питающих щитов.
- Очистка щитов от пыли, грязи, проверка отсутствия металлизации.
- Проверка силовых и вторичных цепей, изоляции силовых и осветительных электропроводов, устройств элементов приводов выключателей, короткозамкнителей, отделителей, цепей защиты и автоматики.
- Проверка нагрева наведенным током конструкций вблизи токоведущих частей.
- Проверка УЗО, контакторов и автоматов при повышенном и номинальном значении напряжения.
- Измерение токораспределения по одножильным кабелям.

Контроль заземлений, прессовых, болтовых, сварных соединений.
 Протестирование технического состояния поставленных щитов.
 Замена лампочек в местах общего пользования.

ДОПОЛНЕНИЕ

- 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.
- Подготовительные работы (открытие полов, ниш) производится Заказчиком или за отдельную плату.

Конструктивные элементы

- Внешний осмотр и составление актов.
- Составление дефектных ведомостей (согласно акта осмотра)
- Составление перечня (графика) работ, поиск подрядных организаций, согласование работ и их стоимости с управлением ТСЖ.
- Контроль за выполнением работ подрядными организациями, согласно графика, 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 ПИИТЭ	Общие /плановые/ осмотры системы центрального отопления ЛЦО/ в местах общего пользования.	2 раза в год : весна, осень
2.1.1 ПИИТЭ	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 ПИИТЭ	Общие /плановые/ осмотры системы водоотведения /канализации/	2 раза в год : весна, осень
2.1.1 ПИИТЭ	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 /движение, температура/	2 раза в месяц
5.1.6 ПИИТЭ	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 ПИИТЭ	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 стальных и резьбовых соединениях, набивка сальника на регулировочной арматуре, установленного на короткозамкнутом 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 ПИИТЭ	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы ЦО / насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства/	2 раз в месяц
	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы ХВС / насосы, бустерные установки/	2 раза в месяц
5.2.22 ПИИТЭ	Проверка исправности тепловой изоляции трубопроводов и арматуры системы ЦО, находящиеся в неотопляемых помещениях	2 раза в год
5.3.8 ПИИТЭ	Проверка действия автоматических регуляторов температуры и давления систем ГВС	2 раза в месяц
2.12.17	Осмотр общедомовых эл. сетей в технических подвалах, ниш	1 раз в год

ПТЭЭП	лестничных клетках и чердаке, в том числе расщепленных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и равновинны. Осмотр этажных щитков с подтяжкой контактных соединений	
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 заочного ремонта коммунального освещения с заменой неисправной осветительной арматуры (электрических лампочек, электрических патронов, выключателей, клеммных колодок, плавких предохранителей, предохранительных колодок, участков осветительной проводки до 10 п.м.)	2 раз в год (или по заявкам жителей)
Конструктивные элементы всего, в том числе:		
2.1.1 ПодПЭ	Общие /плиточные/ 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 за отдельную плату
Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий		
№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	По мере выпадения (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	Пескозащитка ручья	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	2 раза в год
по уборке лестничных клеток		
№ п/п	Вид работ	
1	Мытье мест общего пользования, лестничных площадок и мусорей	1 раз в 2 недели

Директор ООО «УК Фирма Комфорт»



/Старостин П.В.

Председатель Правления
ТСЖ/ТСН «Мичуринская, 7»



/Краснов Д.А.