ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Петрозаводск «01» 03 2020г.

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. Антонова д.8** (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 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 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. Акт технического обследования Многоквартирного дома, равно как и приёмка общедомового имущества от Застройщика, производиться комиссией в составе представителей Управляющей организации, членов Совета Дома, а в случае необходимости и с привлечением независимых экспертов.

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 самостоятельно принимать решения о заключении от своего имени и в пользу Собственников договоров на использование третьими лицами общего имущества в Многоквартирном доме, в пределах, не нарушающих прав и обязанностей каждого Собственника в отношении этого имущества.

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 только после принятия соответствующего положительного решения 2/3голосов общего собрания собственников жилых и нежилых помещений.

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 Советом дома, избранным на собрании собственников помещений Многоквартирного дома.

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. 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;
2.13. Совет дома имеет право на получение документов или их копий, заверенных управляющей организацией, входящих в состав технического паспорта МКД, а также прочих документов, полученных от организации Застройщика.
2.14. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

Собственники обязаны:

2.15. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание, управление, текущий 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);
2.16. Соблюдать правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также иные установленные законодательством обязательства;
2.17. 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;
2.18. 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;
2.19. 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 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.

2.20. 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;
2.21. 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;
2.22. Соблюдать правила пожарной безопасности;
2.23. Соблюдать правила благоустройства, утвержденные в г. Петрозаводске, в том числе парковать транспортное средство исключительно в специально отведенных для этих целей местах;
2.24. 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;
2.25. Принимать на своих общих собраниях решения о порядке возмещения расходов по выполненному объему работ ранее согласованного с советом дома Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, предусмотренных на выполнение работ по настоящему договору;
2.26. При наличии отдельного входа в помещение, обязаны организовать сбор и вывоз отходов, образующихся в результате предпринимательской деятельности;
2.27. 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;

2.28. Не допускать сбрасывание мусора, отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты в канализационную систему и мусоропровод;

2.29. В случае сдачи помещения в аренду (коммерческий найм) третьим лицам Собственник обязан в течение трех дней предоставить Управляющей организации сведения об арендаторе (нанимателе);

2.30. Не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую 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

2.31. Привлекать для исполнения обязательств по настоящему договору третьих лиц, имеющих необходимые для этого лицензии, допуски, персонал и пр.;

2.32. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора самостоятельно или с привлечением третьих лиц;

2.33. 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;

2.34. 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;

2.35. Вносить на голосование общего собрания собственников вопросы и предложения, касающиеся исполнения настоящего Договора;

2.36. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему договору;

2.37. Осуществлять по решению общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме целевые сборы;

2.38. 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 в резервный фонд, 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;

2.39. 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. Предоставить Совету дома опись документов, входящих в состав технического паспорта МКД, а также прочих документов, полученных от организации Застройщика;

2.53. Управляющая организация обязана в полном объёме представлять интересы Собственников перед Застройщиком по проведению ремонтов общего имущества в период гарантийных обязательств. Данные виды ремонтных работ производятся за счёт Застройщика.

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.

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

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;
- резервный фонд 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 в резервный фонд носят накопительный характер. Расходование собранных средств осуществляется на цели, определенные решением Общего собрания собственников Многоквартирного дома на основании отдельного соглашения или на устранение возникших аварийных ситуаций, требующих вложений.

3.8. Плата по настоящему договору вносится Управляющей организации 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.

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 2020 г. сроком на **два года**.

5.2. 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).

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 два месяца.

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 Совета Дома) – избранный из числа собственников помещений в Многоквартирном доме гражданин, осуществляющий общественную деятельность в рамках предоставленных ему собственниками полномочий.

6.2. 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»

7. Подписи Сторон

ООО «УК Фирма Комфорт»
Адрес: г.Петрозаводск, ул. Суоярская, д.30А Телефон: 720355 ИНН/КПП 1001266252/100101001
р/счет 40702810625000106828 в Карельском отделении №8628 ОАО «Сбербанк России»
к/счет: 30101810600000000673 БИК: 048602673
Директор: _____ (Старостин П.В.)

Собственники помещений:
Собственник: Юдина Елизавета Александровна паспорт серии _____ _____
Адрес: ул. Антонова д.8/67. Свидетельство о гос. регистрации права собственности на помещение(жилое/нежилое) кв. 67, дом № 8 по ул. Антонова., г. Петрозаводска
№ _____ выдано Упр. Рег. службы гос. регистр. пр. и кад. по РК Общая площадь жилого помещения собственника 25 кв.м. Доля собственника в жилом помещении 1
Площадь нежилого помещения собственника (гараж/кладовая) — / — кв.м. Доля собственника в нежилом помещении — Права собственности на нежилое помещение —

Собственник: Юдина (Юдина Е.А.)

Собственник:_____ паспорт серии _____ выдан_____ _____ **Адрес: ул. Антонова д.8____.** Свидетельство о гос. регистрации права собственности на помещение(жилое/нежилое) кв. ____, дом № 8 по ул. Антонова., г. Петрозаводска №_____ 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:_____(_____)

Собственник:_____ паспорт серии _____ выдан_____ _____ **Адрес: ул. Антонова д.8____.** Свидетельство о гос. регистрации права собственности на помещение(жилое/нежилое) кв. ____, дом № 8 по ул. Антонова., г. Петрозаводска №_____ 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:_____(_____)

Собственник:_____ паспорт серии _____ выдан_____ _____ **Адрес: ул. Антонова д.8____.** Свидетельство о гос. регистрации права собственности на помещение(жилое/нежилое) кв. ____, дом № 8 по ул. Антонова.. г. Петрозаводска №_____ 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 от «__» _____2020г .

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^{00} до 17^{00} часов
(перерыв с 13^{00} до 14^{00} 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

ООО «УК Фирма Комфорт»

_____/ Старостин П.В.

Собственники помещений:

_____(Юдина ЕА)

_____(_____)

_____(_____)

_____(_____)

Приложение №2 к договору от «__» _____ 2020 г.

Перечень жилищных и коммунальных услуг

- центральное отопление
- холодное и горячее водоснабжение, канализация
- электрическая энергия
- вывоз ТБО
- содержание жилого (нежилого) помещения
- иные платежи

ООО «УК Фирма Комфорт»

_____/ Старостин П.В.

Собственники помещений:

_____(Юдина ЕА.)

_____(_____)

_____(_____)

_____(_____)

Приложение №3 к договору от «___» _____2020 г

Состав общего имущества
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 и иные предназначенные для обслуживания, расположенные на указанном земельном участке.

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-регулировочных 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.

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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

ООО «УК Фирма Комфорт»

_____ / Старостин П.В.

Собственники помещений:

_____ (_____)

_____ (_____)

_____ (_____)

_____ (_____)

Приложение №4 к договору от 01._____.2020г

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

№ п/п				
	Адрес	ул. Антонова д.8		
	Характеристика дома			
	Площадь	*3040,3*		
	Расходы	Тариф	сумма в месяц	сумма, в год
1	Управление, руб			
	Управление, руб	3,00	9120,90	109450,80
2	Услуги Паспортной службы, руб.			
	тариф МУ КП "Паспортная служба"	0,23	699,27	8391,23
3	Расчетно кассовое обслуживание, руб.			
	Расчетно кассовое обслуживание (формирование и печать квитанций, ведение бхгалтерского учета и сдача отчетности, претензионная и исковая деятельность с должниками) руб.	3,00	*9120,90*	*109450,80*
4	Техническое обслуживание, руб.			
	Техническое обслуживание, сумма, руб.			
	Внутридомовое инженерное оборудование, тариф, руб./кв.м.	*3,23*	*9820,17*	*117842,03*
	Внутренних электрических сетей, тариф, руб./кв.м.	*1,15*	*3496,35*	*41956,14*
	Аварийное обслуживание, тариф, руб./кв.м.	*1,20*	*3648,36*	*43780,32*
	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания, руб/кв.м	*0,50*	*1520,15*	*18241,80*
	Итого	6,08	18485,02	*221820,29*
6	Содержание дворовой территории, руб.			
	Уборка дворовой территории, руб.	4,00	12161,20	*145934,40*
	Уборка мест общего пользования	2,19	6658,26	*79899,08*
7	Прочее, руб.			
	Страхование, освидетельствование лифта	0,25	*760,08*	*9120,90*
	Резервный фонд	0,50	1520,15	18241,80
	Техническое обслуживание лифтов	5,40	16417,62	197011,44
	ВСЕГО тариф на техническое обслуживание:	24,65	74943,40	899320,74
	Обслуживание пожарной сигнализации	4,00	12161,20	145934,40

В тариф на техническо обслуживание не входит: обслуживание мусоропровода, стоимость приобретения насосов, телообменников их промывка свыше 1 раза, техническое обслуживание наружных сетей и их опрессовка, поверка, установка и замена общедомовыз приборов учёта и непредвиденные расходы. Оплата производится по отдельному счёту по мере необходимости, обслуживание противопожарных систем, освидетельствование лифтов, обслуживание мусоропроводов

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, воздухосборников, 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 месец);
- 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 случая неисправности запорной арматуры водомерных узлах, 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 (водопровода, систем отопления и горячего водоснабжения), производиться за счет заказчика.

Перечень работ обслуживания электроборудования 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, опрессованых 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 осмотри 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 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 ПиНТЭ	Общие /плановые/ осмотры системы 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 теплопотребления	
	Проведение работ по промывке теплопотребления	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 раз 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)
	Конструктивные элементы всего, в том числе:	
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
	Периодичность основных работ, по уборке придомовых территорий	
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 (5 раз в неделю)
3	Сдвигание снега (ручное)	в будни (5 раз в неделю)
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 (5 раз в неделю)
8	Покос травы придомовой территории	2 раза в год
	по уборке лестничных клеток	

№ п/п	Вид работ	
1	Влажная уборка мест общего пользования, лестничных площадок и маршей	4 раза в месяц

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

ООО «УК Фирма Комфорт»

/ Старостин П.В.

Собственники помещений:

_____ (_____)

_____ (_____)

_____ (_____)

_____ (_____)