

Общество с ограниченной ответственностью
«Петрозаводская коммунальная компания»
(ООО «ПКК»)



**Договор управления
многоквартирным домом**

**Договор управления многоквартирным домом № 28/21
по Лососинскому шоссе в г.Петрозаводске**

"12" Мая 2022 года

г.Петрозаводск

Собственники помещения кв.№ 178

1. ФИО: Зайков Павел Александрович
2. ФИО: _____
3. ФИО: _____
4. ФИО: _____
5. ФИО: _____

и ООО «ПКК» (далее - ИСПОЛНИТЕЛЬ) в лице Директора Вахрамеева Олега Федоровича, действующего на основании Устава общества, заключили настоящий договор (далее – договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим договором ИСПОЛНИТЕЛЬ от своего имени и за счет Собственника помещения (далее – собственник) за вознаграждение осуществляет управление многоквартирным домом, которое должно обеспечивать:

1.1.1. Благоприятные и безопасные условия проживания в доме для собственника, либо лица, пользующегося на законных основаниях помещением собственника (далее собственник, либо лицо, пользующегося на законных основаниях помещением собственника – жители дома).

1.1.2. Надлежащее выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с нормативными требованиями и условиями настоящего договора. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и их стоимость устанавливается ежегодно по форме, указанной в приложении 1.

1.1.3. Решение вопросов пользования общим имуществом дома в соответствии с решениями общих собраний собственников.

1.1.4. Осуществление иной направленной на достижение целей управления домом деятельности в соответствии с решениями общего собрания собственников и условиями настоящего договора.

1.1.5. Надлежащее управление Домом обеспечивается управляющей организацией, при условии надлежащего исполнения Собственниками п.п. 2.3.1., 2.3.2., 2.3.3. настоящего Договора.

1.2. Собственник в соответствии с законодательством Российской Федерации реализует права и обязанности по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом дома.

1.3. При осуществлении деятельности по настоящему договору стороны обязуются соблюдать требования Жилищного Кодекса РФ, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (далее - ПиН), утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 29.06.2020) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"), Правил благоустройства, обеспечения чистоты и порядка в городе Петрозаводске (далее – ПБ) и другими нормативными правовыми документами, регулирующими правоотношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с положениями ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Состав

общего имущества дома указывается в (приложении № 2). Приложение № 2 и технический паспорт дома хранятся у ИСПОЛНИТЕЛЯ и предоставляются Собственнику для ознакомления по первому требованию. Акт о состоянии общего имущества дома, составляется в результате обследования общего имущества дома, проводимого специалистами ИСПОЛНИТЕЛЯ первый раз – в течение 10 дней со дня начала работы ИСПОЛНИТЕЛЯ и корректируются два раза в год при сезонных обследованиях дома, в течение мая и октября. В составлении акта о состоянии общего имущества дома (по извещению ИСПОЛНИТЕЛЯ не менее чем за 10 дней до даты обследования, размещаемого ИСПОЛНИТЕЛЕМ на информационных стендах в каждом подъезде) вправе принять участие жители дома.

1.5. Для решения вопросов, не относящихся к компетенции общего собрания собственников, управляющая организация обязана взаимодействовать с Советом многоквартирного дома из числа собственников, избираемого в соответствии с требованиями Жилищного кодекса.

2. Права и обязанности сторон

2.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ обязан:

2.1.1. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг от своего имени и в интересах Собственников, в соответствии с предметом договора, самостоятельно, либо путем привлечения исполнителей. Ответственность за действия исполнителя, обеспечивающего выполнение работ и оказание услуг в соответствии с предметом настоящего договора, несет ИСПОЛНИТЕЛЬ.

2.1.2. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по договору надлежащего качества в соответствии с требованиями и параметрами, установленными действующим законодательством.

2.1.3. Контролировать качество поставляемых коммунальных ресурсов путем регистрации показаний общедомовых приборов учета:

- расхода и соответствия давления в системе холодного водоснабжения;
- соответствия давления и температуры горячей воды на вводе в дом;
- соответствия статического давления в системе центрального отопления и температуры теплоносителя на подающем и обратном трубопроводе на вводе и после смешения, на выходе из теплового пункта.

2.1.4. Регулярно вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых жилищных и коммунальных услуг:

по сбору и вывозу бытовых отходов: регулярный в соответствии с нормативными требованиями вывоз бытовых отходов;

по коммунальным услугам в соответствии с нормативными требованиями.

2.1.5. Составлять и оформлять в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») акты с указанием конкретного периода о предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг.

2.1.6. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и составления акта в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, обеспечить снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2.1.7. Требовать привлечения, без доверенности, в установленном законом порядке к гражданско-правовой ответственности исполнителей и лиц, виновных в причинении вреда (ущерба) Собственника или его имуществу которому (имуществу которого) нанесен вред (ущерб).

2.1.8. По результатам осмотров (обследований), а также при завершении выполнения работ по капитальному ремонту обеспечить внесение в установленном порядке изменения в техническую документацию дома с указанием даты окончания ремонта, проведенного осмотра (обследования).

2.1.9. Обеспечить круглосуточную деятельность диспетчерской и аварийной служб. Информацию о номерах телефонов указанных служб доводить до сведения Собственников путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, а в случае изменения номеров телефонов – заблаговременно, не менее чем за три дня. При возникновении в доме (помещении) аварийной ситуации обеспечить прибытие специалистов для ликвидации (локализации) аварии в течение тридцати минут.

2.1.10. Самостоятельно или с привлечением исполнителей обеспечить сбор платежей за предоставленные по настоящему договору услуги.

2.1.11. Согласовывать жителю дома условия установки в его помещениях подключения различного вида инженерного оборудования индивидуального пользования, указывать точку подключения, сообщать об

иных условиях, выполнение которых необходимо для подключения, контролировать выполнение этих условий.

2.1.12. Своевременно доводить до собственника информацию о необходимости проведения общего собрания при возникновении вопросов, решения по которым могут быть приняты согласно действующему законодательству только общим собранием собственников.

2.1.13. Требовать и добиваться устранения всякого нарушения со стороны третьих лиц в отношении общего имущества многоквартирного дома.

2.1.14. Требовать от собственника обеспечения сохранности общего имущества дома, надлежащего содержания своих жилых и нежилых помещений, своевременного проведения их ремонта.

2.1.15. Составлять необходимые документы (акты, претензии, расчеты и пр.), имеющие отношение к исполнению настоящего договора по своей инициативе или по требованию жителя дома.

2.1.16. Разместить доски объявлений на первых этажах во всех подъездах дома.

2.1.17. Обеспечить ежедневный (в рабочие дни) прием жителей дома по всем вопросам, относящимся к предмету договора.

2.1.18. Рассматривать в течение не более десяти дней направленные по указанному в настоящем договоре адресу письменные обращения жителей дома по вопросам, относящимся к перечню, объемам, качеству и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. Обеспечить предоставление письменных ответов собственникам в срок не более двадцати дней с момента получения таких обращений. Вести учет поступивших устных и письменных обращений жителей дома.

2.1.19. Организовать отдельный учет расходов на управление домом, на содержание, на текущий ремонт общего имущества дома, оказание иных услуг.

2.1.20. В процессе управления домом обеспечивать выполнение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требований.

2.1.21. Обеспечивать выполнение функций, предусмотренных действующим законодательством для лиц, ответственных за регистрацию граждан по месту пребывания и по месту жительства.

2.1.22. В случае принятия собственниками соответствующего решения, начислять и выставять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на уплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений;

2.1.23. С периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома;

2.1.24. Исчислять и удерживать из денежных средств, выплачиваемых членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю многоквартирного дома, и перечислять суммы налога на доходы физических лиц и страховые взносы в бюджетную систему Российской Федерации.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Общество **имеет право** представлять интересы всех собственников помещений, без доверенности в рамках исполнения своих обязательств по договору управления (в том числе в части защиты их интереса, связанного с надлежащим состоянием и функционированием общедомового имущества) во всех учреждениях, организациях, предприятиях, органах государственной власти, органах местного самоуправления, судебных органах, контролирующих органах (органах государственного надзора).

2.2.2. Самостоятельно избирать и изменять способ осуществления деятельности в соответствии с предметом настоящего договора, а также самостоятельно принимать решения по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора, в соответствии с его условиями.

2.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, обеспечив соблюдение соответствующих нормативных требований.

2.2.4. Ежеквартально корректировать годовой план текущего ремонта общего имущества дома.

2.2.5. Заключать и расторгать договоры возмездного использования общего имущества многоквартирного дома (в том числе с целью размещения наружной рекламы, информационных сетей и иного обслуживания) от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, не противоречащих действующему законодательству.

2.2.6. Получать вознаграждение в размере 17% от денежных средств, полученных за сдачу в аренду (возмездное пользование) общего имущества многоквартирного дома.

2.2.7. Денежные средства за возмездное использование, аренду общего имущества многоквартирного дома поступают управляющей компании и расходуются только по решению собственников жилья на текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома.

2.2.8. Давать разрешение на заключение договора с сетевой компанией и на подключение к ВРУ многоквартирного дома.

2.2.9. Реализовывать иные права во исполнение настоящего Договора и/или действующим законодательством РФ.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Собственник обязан нести расходы по содержанию и ремонту своего помещения в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, а также по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с нормами Жилищного Кодекса РФ.

2.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить Плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги (ресурсы).

2.3.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников, а также своевременно принимать решения обеспечивающие надлежащие содержание и ремонт общего имущества Дома (в т.ч по обоснованным предложениям Управляющей организации о необходимом объеме работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, размере и порядке их финансирования). Уведомление о проведении общего собрания Собственников доводится до Собственников путем размещения объявления на первом этаже каждого подъезда Дома.

2.3.4. Собственник владеет, распоряжается, пользуется общим имуществом и несет за него ответственность соразмерно своей доле в праве на общее имущество в соответствии с нормами Жилищного Кодекса РФ и гражданским законодательством.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Участвовать в приемке выполненных в доме работ и подписании актов о выполнении работ (предоставлении услуг).

2.4.2. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества **и составлении акта** требовать от исполнителя либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) или возмещения понесенных им расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами.

2.4.3. Требовать от ИСПОЛНИТЕЛЯ полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

3. Расчеты по договору и цена договора

3.1. Бремя финансового обеспечения поручений по настоящему договору несет Собственник помещения в порядке, установленном настоящим договором.

3.2. Ценой договора является сумма, выплачиваемая Собственниками за управление домом, содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

3.3. Размер платы Собственником за управлением домом, содержание и текущий ремонт, а также размер платы собственника за капитальный ремонт общего имущества дома утверждается общим собранием собственников.

3.4. Порядок оплаты расходов Собственника – Администрации Петрозаводского городского округа за капитальный ремонт устанавливается на основании дополнительного соглашения между собственником и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, после принятия решения о проведении капитального ремонта в соответствии со ст. 158 Жилищного кодекса РФ собранием собственников.

3.5. Расчетный период для оплаты услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения платежей по настоящему договору – до 20 числа месяца, следующего за расчетным. Основанием для внесения платежей является квитанция на оплату оказываемых по настоящему договору услуг. Квитанцию собственнику направляет УО или привлеченный ею исполнитель.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в установленном действующим законодательством порядке.

3.7. Информация об изменении размера платы за управлением домом, содержание и текущий ремонт общего имущества дома доводится до жителей дома в протоколе общего собрания о принятии такого решения, который размещается в доме, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

3.8. Информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до жителей дома принявшим соответствующее решение уполномоченным органом государственной власти, либо ресурсоснабжающей организацией через средства массовой информации.

3.9. ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает меры к взысканию задолженности в случае просрочки собственником (нанимателем) оплаты услуг по настоящему договору и возникновения задолженности; проводит претензионно-исковую работу; обеспечивает выполнение иных мероприятий по взысканию сложившейся задолженности.

4. Собственнику запрещается:

4.1. Переустройство жилого помещения: производить установку, замену или перенос внутренних инженерных сетей без согласования с органами государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений.

4.2. Устанавливать, подключать без письменного разрешения ИСПОЛНИТЕЛЯ и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

4.3. Нарушать имеющиеся схемы учета услуг.

4.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления).

5. Порядок осуществления контроля

5.1. Собственник вправе осуществлять контроль над выполнением ИСПОЛНИТЕЛЕМ обязательств в рамках настоящего договора лично либо передать свои полномочия по осуществлению контроля над исполнением договора своему представителю (иному собственнику, совету дома).

5.2. Осуществление контроля за деятельностью ИСПОЛНИТЕЛЯ со стороны Собственника выражается в проверке сведений и документов, имеющих отношение к исполнению ИСПОЛНИТЕЛЕМ своих обязанностей по настоящему договору; проведении проверок фактических объемов и качества работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества; проверке результатов устранения недостатков, зафиксированных в актах предыдущих проверок, а также результатов реагирования на жалобы и заявления собственника (нанимателя), степени оперативности и качества устранения аварий и неисправностей в доме.

5.3. Предоставлять собственникам дома отчет о выполнении услуг по настоящему договору путем его размещения на стендах первого этажа каждого подъезда многоквартирного дома в течение трех месяцев года, следующего за отчетным. Собственник, имеющий возражения по отчету, должен сообщить о них в Управляющую компанию не позднее десяти дней, в противном случае отчет считается принятым Собственником.

5.4. ИСПОЛНИТЕЛЬ по запросу собственника предоставляет для ознакомления плановую смету доходов и расходов на требуемый период (месяц, квартал, год), акт о техническом состоянии общего имущества дома, иные запрашиваемые документы, установленные Федеральным законодательством.

5.5. Собственники вправе:

- получать от ИСПОЛНИТЕЛЯ не позднее десяти дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- требовать от ИСПОЛНИТЕЛЯ устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

6. Особые условия

6.1. Работы по устранению аварий (и возмещение возникшего ущерба), происшедших по вине собственника в результате его неправомерных действий или бездействия, в том числе при несоблюдении им правил пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества дома и придомовых территорий, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требований, устраняются за счет виновного лица.

6.2. Работы по устранению аварий, происшедших по причине ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по содержанию внутридомового инженерного оборудования, устраняются за счет собственных средств управляющей организации. Акт, фиксирующий факт наступления аварийной ситуации, составляется не позднее 12 часов с момента аварийной ситуации (поступления первой заявки).

6.3. Для составления и оформления актов о характере, периоде предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжитель-

ность, собственник вправе привлекать третьих лиц, в т.ч. Муниципальное казенное учреждение «Служба Заказчика» (г. Петрозаводск, пр. А.Невского, 51).

6.4. ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе один раз в год производить корректировку данных по показаниям общедомового прибора учета теплоэнергии, согласно Постановления Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах жилых домов» от 06.05.2011г. № 354.

7. Порядок изменения или расторжения договора. Прочие условия

7.1. Изменение или расторжение договора возможно по соглашению сторон и (или) в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Все дополнения, изменения к настоящему договору оформляются в письменном виде на основании принятых собственниками помещений на общем собрании решениях и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случае избрания собственниками помещений иного способа управления, с извещением ИСПОЛНИТЕЛЯ не менее чем за тридцать дней.

7.4. Договор считается расторгнутым с собственником в случае изменения (перехода) права собственности на помещение иному лицу с момента государственной регистрации права.

7.5. Окончание срока действия договора или его расторжение не освобождает стороны от обязательств, возникших в период действия настоящего договора.

7.6. Все споры и разногласия по настоящему договору разрешаются путем переговоров между сторонами. В случае невозможности разрешения разногласий соглашением сторон споры передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.7. Стороны устанавливают, что обязательства сторон по договору могут быть изменены в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы ИСПОЛНИТЕЛЬ осуществляет указанные в договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг;

7.8. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор заключен на срок с «12» ноя 2022 года по «11» ноя 2023 года.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора не менее чем за один месяц до его окончания, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Понятия, применяемые в договоре:

Собственник помещения, лицо, пользующееся на законных основаниях помещением собственника (далее - собственник) - гражданин или юридическое лицо, имеющий в собственности помещение в доме, которому также принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в данном доме, а также лицо, пользующееся помещением собственника на основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ (договор найма, поднайма, аренды и т.п.) и которому ИСПОЛНИТЕЛЬ оказывает услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

Управление домом - деятельность по оказанию на возмездной основе в течение согласованного срока услуг и выполнению работ по обеспечению надлежащего содержания и ремонта общего имущества в доме, а также предоставления на условиях настоящего договора коммунальных услуг собственникам помещений и гражданам, на законных основаниях пользующимися помещениями в доме.

Управляющая организация - юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, осуществляющее управление многоквартирным домом.

Коммунальная услуга - деятельность исполнителя по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

Жилищная услуга - деятельность исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и

объектов жилищно-коммунального назначения, сбора и вывозу бытовых отходов, ремонту и эксплуатации лифтового оборудования.

Текущий ремонт - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов конструкций здания или инженерного оборудования и поддержания нормального уровня их эксплуатационных показателей. Мероприятия по текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями собственника и установленными нормативными требованиями. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту установлен в Приложении N 1 к настоящему договору и может быть изменен по решению общего собрания собственников путем подписания изменений или дополнений к Приложению N 1 к договору обеими сторонами.

Капитальный ремонт - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструкций здания или инженерного оборудования. Физический износ - ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей элементов конструкций дома или инженерного оборудования, вызванное объективными причинами.

Аварийная ситуация - неисправность элемента конструкции дома или расположенного в доме инженерного оборудования, в результате которой возникает угроза жизни, здоровью граждан, их имуществу или общему имуществу дома.

Приложения к договору:

1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и их стоимость.
2. Перечень коммунальных услуг (с указанием требований к качеству коммунальных услуг и допустимой продолжительности перерывов предоставления услуг).
3. Состав общего имущества многоквартирного дома.
4. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

СОГЛАСОВАНО:

Председатель совета дома

Лососинское шоссе, дом №28

П.А. Зайцев

«01» апреля 2022 года

УТВЕРЖДАЮ:

Директор

ООО «Петрозаводская коммунальная компания»

А.В. Шаханов

«01» апреля 2022 года

Приложение №1

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного дома по адресу ул. шоссе Лососинское, дом 28, на период с 1 апреля 2022 года по 31 марта 2023 года

Основание	Содержание общего имущества дома	Периодичность	Объем	Стоимость, руб.
	Общие мероприятия			
1	Обслуживаемая ср./годовая площадь (кв.м)		12271,2 м²	
1.1	Инструктирование в ходе весеннего осмотра нанимателей и собственников жилых помещений о порядке их содержания, эксплуатации инженерного оборудования, правилах пожарной безопасности	2 раза в год		1,60
1.2	Выдача рекомендаций пользователям помещений в доме (жилых и нежилых) на выполнение ремонта помещений за свой счет согласно действующим нормативным документам			
2	Инженерное оборудование			
2.1	Общие (плановые) осмотры системы центрального отопления (ЦО) в местах общего пользования	весна, осень		
2.2	Общие (плановые) осмотры системы горячего водоснабжения			
2.3	Общие (плановые) осмотры системы холодного водоснабжения и водоотведения			
2.4	Опрессовка системы теплоснабжения	1 раз в год		
2.5	Промывка систем теплоснабжения			
2.6	Аварийные заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания	выезд аварийной бригады в течение 0,5ч.		1,62
2.7	Обслуживание теплового пункта	1 раз в неделю		1,75
2.8	Визуальные осмотры видимой части заземляющего устройства	2 раза в год		
2.9	Испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств	1 раз в 3 года		
2.10	Общие (плановые) осмотры системы электроснабжения	весна, осень		
3	Конструктивные элементы			
3.1	Общие (плановые) осмотры здания (фундамент, стены, оконные и дверные проемы, помещения общего пользования)	весна, осень		1,75
	Общие (плановые) осмотры здания (крыша, кровля, оголовки)			
3.2	Проверка вентиляционных каналов	зима, лето		
3.3	Частичные осмотры мусоропроводов	2 раза в год		
4	Санитарное содержание			
4.1	Общие (плановые) осмотры здания (земельный участок, тротуары, проезды, элементы внешнего благоустройства)	весна, осень	7209 м²	2,20
4.2	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см (20 дней в год)	1 раз в сутки	2198 м²	
4.3	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см (20 дней в год)	1 раз в 3 часа		
4.4	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов (10 дней в год)	3 раза в сутки		
4.5	Посыпка территории в случае гололеда и скользкости:			

	класс тротуара I (30 дней в год)	1 раз в сутки		
	класс тротуара II (30 дней в год)	1 раз в сутки		
	класс тротуара III (30 дней в год)	утром и во 2-й половине дня		
4.6	Подметание территории в дни без снегопада в зимний период	1 раз в 3 суток		
4.7	Уборка территорий от мусора	1 раз в сутки		
4.8	Подметание территорий в летний период:			
	класс тротуара I	1 раз в 3 суток		
	класс тротуара II	1 раз в 2 суток		
	класс тротуара III	1 раз в сутки		
4.9	Общая очистка дворовых территорий после окончания таяния снега, сбор и удаление мусора	весной	7209 м²	
4.10	Приобретение песка для посыпки асфальта	2 раза в год		
4.11	Покос травы, сбор и вынос (июнь, июль, август и сентябрь)	4 раза в год	3091 м²	
	Формовка кустов (июнь, август)	2 раза в год		
4.12	Формовка зеленых насаждений на придомовой территории	1 раз в год		
4.13	Очистка кровли от мусора и грязи	2 раза в год весна, осень	1 860 м²	
4.14	Удаление отходов из камер мусоропроводов (и приподъездных урн)	1 раз в сутки	162 м/п	1,95
4.15	- Мытье лестничных площадок и маршей (влажная уборка) еженедельно, каждый четверг. - Протирка плафонов освещения и поручней (ежемесячно первый четверг) - Мойка окон в подъездах, протирание подоконников	4 раза в месяц 1 раз в месяц 2 раз в год (весна, осень)	1043 м²	1,95
5	Дератизация	Ежеквартально		
6	Дезинсекция, дезинфекция	1 раз в год (по необходимости)	1965 м²	0,13
	ИТОГО РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ			11,20 руб/м2

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, Лососинское шоссе, дом 28, на период с 1 апреля 2019 года по 31 марта 2020 года	Объем работ	Дата (месяц) выполнения	Стоимость всего, тыс. руб.	Стоимость на 1 кв.м в год месяц, руб.
Фундамент Наружные и внутренние стены, перегородки: РЕМОНТ МЕЖПАНЕЛЬНЫХ ШВОВ (по заявкам) Перекрытия (чердачные, междуэтажные, подвальные) Полы Крыша: РЕМОНТ КРОВЛИ (по заявкам) на основании коллективной письменной заявки собственников Проемы оконные и дверные: Отделка: Лифт Электроснабжение:	В соответствии с п.8 Протокола №1 от 14.03.2017 года очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Петрозаводск, Лососинское шоссе, д.28, проводимого в очно-заочной форме, совет дома наделен полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с п.4.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ)			3,00 руб. /м2

Холодное водоснабжение		
ЗАМЕНА СТОЯКА ХВС – (по заявкам)		
Горячее водоснабжение		
Водоотведение:		
Газоснабжение		
Отопление (печи)		
Мусоропровод		
Чердачные и подвальные помещения		
Чердачные и подвальные помещения		
Крыльца, скамейки,		
ФОРМОВКА КУСТОВ, ДЕРЕВЬЕВ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ		
ВСЕГО по ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ:		ИТОГО В ГОД: 441 763 руб. 20 коп.
(РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД)		1,8 руб./м2

Доходы от использования общедомового имущества третьими лицами, на возмездной основе - относятся управляющей компанией на статью «Текущий ремонт» и ежемесячно перечисляются на специально открытый депозитный счет. Допускается использование этих денежных средств по решению собственников или совета дома.

Расходы по управлению:

Услуги расчетно-кассового центра по начислению и обработке платежей		0,82
Услуги паспортной службы (паспортиста)		0,23
Оплата работы председателя и совета дома (с учетом оплаты налоговых сборов)		2,00
Расходы на содержание управляющей организации		3,05
Ведение специального счета на капитальный ремонт		0,65
ИТОГО РАСХОДОВ ПО УПРАВЛЕНИЮ		6,75
Эксплуатация лифтов		4,00
ВСЕГО РАСХОДОВ		26,75 руб./м2

85

Перечень коммунальных услуг

(с указанием требований к качеству коммунальных услуг и допустимой продолжительности перерывов предоставления услуг)

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
I. Холодное водоснабжение	
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения – соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	отклонение состава и свойств холодной воды от требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается
II. Горячее водоснабжение	
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; Продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) не более чем на 3°C
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см) <1>	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается
III. Водоотведение	

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)
IV. Электроснабжение	
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии одного источника питания
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	отклонение напряжения и частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается
VI. Отопление <5>	
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6>;	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31°C и ниже +20 (в угловых комнатах +22)°C; в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°C ; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается
13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается

<1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

<3> Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений.

<6> В случае применения пункта 14 настоящего приложения пункт 15 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов.

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. ГОСТы, СНиПы, СанПиНы применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

Состав общего имущества многоквартирного дома

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 межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки, и 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);

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);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, видеокамеры, расположенные в МКД, детская площадка, тротуарная плитка, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

и) иное имущество, приобретаемое собственниками МКД в соответствии с решением общего собрания

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении
внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудо-
вания**

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1.	Кровля	
	Протечки в отдельных местах кровли.	1 сутки
	Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений).	5 суток
2.	Стены	
	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наруж- ных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зо- ны)
3.	Оконные и дверные заполнения	
	Разбитые стекла и сорванные створки оконных пере- плетов, форточек, балконных дверных полотен:	
	- в зимнее время	1 сутки
	- в летнее время	3 суток
	Дверные заполнения (входные двери в подъездах).	1 сутки
4.	Внутренняя и наружная отделка	
	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопас- ности)
	Нарушение связи наружной облицовки, а также леп- ных изделий, установленных на фасадах со стенами.	Немедленное принятие мер безопасности
5.	Полы	
	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в сануз- лах.	3 суток
6.	Санитарно-техническое обслуживание	
	Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и прибора- ми водопровода, канализации, горячего водоснабже- ния, центрального отопления, газооборудования).	Немедленно
	Неисправности мусоропроводов.	1 сутки
7.	Электрооборудование	
	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необхо- димого для прибытия персонала, обслу- живающего дом, но не более 2 ч.
	Неисправности во вводно - распределительном уст- ройстве, связанные с заменой предохранителей, ав- томатических выключателей, рубильников.	3 часа
	Неисправности автоматов защиты стояков и питаю- щих линий.	3 часа
	Неисправности аварийного порядка (короткое замы- кание в элементах внутридомовой электрической се- ти и т.п.).	Немедленно

	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	7 суток
--	--	---------

Примечание:

1. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «ПКК»

185014, г Петрозаводск, пр.Лесной, д.5, пристройка 1. тел.: 330-440.

ОГРН 1111001008304

ИНН/КПП 1001247468/100101001

БИК 048602673

р/с 40702810725000106072 в ПАО «Сбербанк», Карельское отделение № 8628

Подпись _____ / О.Ф.Вахрамеев/



«Собственник»:

1. (Ф.И.О)

Вайков Павел Александрович

Паспортные данные:

Адрес регистрации:

Подпись _____

2. (Ф.И.О)

Паспортные данные:

Адрес регистрации:

Подпись _____

3. (Ф.И.О)

Паспортные данные:

Адрес регистрации:

Подпись _____

ТЕЛЕФОНЫ

Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок

ООО «ПКК» Адрес: 185016, г.Петрозаводск, пр.Лесной, д.5, пристройка 1	Режим работы: пн-чт. с 08.45 – 17.00 час. пятница с 08.45 – 16.45 час. обед 13.00 -14.00 час.
Директор	330-440
Приемная (прием письменных заявок)	330-440
Технический директор	330-440
Диспетчер (прием заявок на обслуживание и текущий ремонт)	330-441
Дежурно-аварийная служба (круглосуточно, включая празд- ничные и выходные дни)	63 – 51 – 28
Единая диспетчерская служба (ЕДДС) г. Петрозаводска	051
ООО «Расчетно-деловой центр» (начисление платы за жилищные услуги и капитальный ре- монт) Юр. адрес: 185014, г.Петрозаводск, переулок Попова, д.7 Адрес местонахождения: 185016, г.Петрозаводск, пр.Лесной, д.5, пристройка 1	Режим работы: пн-чт. с 08.45 – 17.00 час. пятница – неприемный день обед 13.00 -14.00 час. тел. 330-444
Личный прием граждан руководством управляющей органи- зации	Каждая среда с 15.00 до 17.00 час.
Сайт ООО «ПКК»	pkk.karelia.ru
Адрес электронной почты	pkk-karelia@yandex.ru
Страничка ООО «ПКК» Вконтакте	https://vk.com/pkk_karelia