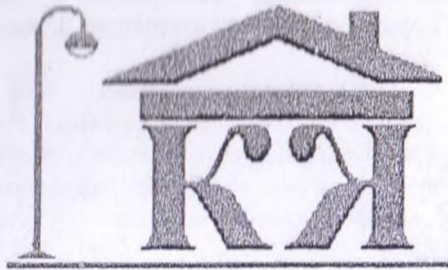


Скач. 6А

ООО «Петрозаводская коммунальная компания»



## Договор управления многоквартирным домом

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**  
**№ 6а по Скандинавскому проезду в городе Петрозаводске**

г. Петрозаводск

«01» сентября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Петрозаводская коммунальная компания», в лице директора Шаханова Артема Валерьевича, действующего на основании Устава и имеющего в собственности, с одной стороны, и собственник помещений по Скандинавскому проезду в г. Петрозаводске, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов голосования собственников помещений в многоквартирном доме №6а по Скандинавскому проезду в г. Петрозаводске, проведенного в очно-заочной форме, отраженных в протоколе внеочередного общего собрания собственников помещений в доме, экземпляры которого хранятся в Государственной жилищной инспекции Республики Карелия и в управляющей организации.

1.2. Предметом настоящего Договора является осуществление Управляющей организацией функций по управлению общим имуществом собственников в многоквартирном доме, в котором находятся помещения, принадлежащие Собственнику.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491, а также технической документацией на многоквартирный дом (Приложение № 3 к Договору управления).

1.4. По настоящему Договору Управляющая организация от имени и по заданию Собственника, за счет средств собственника (нанимателя) в течение срока действия Договора за вознаграждение обязуется обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания собственников и оказывать Собственнику услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома в сроки, объемах и с периодичностью, установленной нормами действующего законодательства; обеспечить предоставление Собственнику, пользующемуся на законном основании помещениями в этом доме лицам коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Участие Собственника в настоящем Договоре обуславливается реализацией им обязанностей по несению бремени:

- по содержанию принадлежащих ему на праве собственности помещений в доме, находящихся в управлении Управляющей организации;
- по содержанию общего имущества многоквартирного дома (ст.39 и 58 Жилищного кодекса Российской Федерации), в т.ч. расходов по капитальному ремонту, в порядке, на условиях и в размерах, определяемых настоящим Договором.

1.6. Характеристика и состояние многоквартирного дома, находящегося в нем инженерного оборудования и инженерных систем содержатся в техническом паспорте многоквартирного дома, кадастровом плане земельного участка (при наличии), а также в акте технического обследования многоквартирного дома, составленного и подписанного полномочными представителями Управляющей организации и Совета дома.

1.7. Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен Приложением 4 к настоящему Договору (далее – Перечень работ). Указанный Перечень работ и их стоимость устанавливаются сроком на один календарный год. Пересмотр размера платы за содержание и ремонт жилого помещения возможен путем проведения голосования собственников помещений в многоквартирном доме на общем собрании.

1.8. Управляющая организация ведет учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, оплачиваемых собственниками (нанимателями) по настоящему Договору, самостоятельно или с помощью третьих лиц, используя данные, полученные по настоящему Договору.

1.9. Собственник передает Управляющей организации право согласования технических условий размещения отдельными собственниками или третьими лицами на конструктивных элементах многоквартирного дома сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных и коллективных антенн и прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, если это не противоречит установленным правилам и нормам и интересам собственников.

1.10. Для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, контроля над качеством предоставляемых услуг по настоящему Договору, а также для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора, не относящихся к компетенции общего собрания собственников, Управляющая организация взаимодействует с Советом многоквартирного дома или иными уполномоченными лицами, избранным на собрании собственников помещений многоквартирного дома.

1.11. Принятие решения об использовании технических и иных помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, конструктивных элементов дома, в том числе в целях размещения антенно-фидерных устройств, рекламных конструкций и использовании общего имущества собственников помещений в доме третьими лицами является исключительно компетенцией общего собрания Собственников.



**Права и обязанности Собственника  
(нанимателя в случаях, установленных законом):**

**2.1. Собственник (наниматель) имеет право:**

- 2.1.1. на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, а также установленными стандартами и нормами;
- 2.1.2. на устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг, осуществление контроля над деятельностью Управляющей организации по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим Договором;
- 2.1.3. на получение дополнительных услуг за отдельную плату, о чем может быть направлено соответствующее предложение в Управляющую организацию;
- 2.1.4. на получение у Управляющей организации сведений, относительно порядка и размера оплаты услуг по настоящему Договору;
- 2.1.5. при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги), либо возмещения понесенных расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами;
- 2.1.6. обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в соответствующие саморегулируемые организации, государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики;
- 2.1.7. требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора, в установленном законом порядке и в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 2.1.8. 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;
- 2.1.9. участвовать в обследовании технического состояния общего имущества многоквартирного дома;
- 2.1.10. пересматривать и изменять Перечень работ и их стоимость на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2.1.11. пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

**2.2. Собственник (наниматель) обязан:**

- 2.2.1. своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание, управление, текущий ремонт, а также коммунальные услуги;
- 2.2.2. соблюдать правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также иные установленные законодательством обязанности;
- 2.2.3. в порядке, установленном нормами действующего законодательства допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к общему имуществу, находящегося в помещениях,

для выполнения необходимых ремонтных работ в аварийных ситуациях;

2.2.4. своевременно за свой счет производить ремонт собственных помещений, устранять за свой счет повреждения помещений, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или иного инженерного оборудования в помещениях, не относящегося к общему имуществу, если указанные повреждения произошли по вине собственников (нанимателей) либо лиц, совместно с ними проживающих, а также возмещать связанные с этим убытки, в т.ч. нанесенные другим жилым и нежилым помещениям многоквартирного дома, имуществу проживающих в нем граждан, иных лиц;

2.2.5. соблюдать правила пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

2.2.6. при наличии отдельного входа в занимаемое помещение Собственник либо лицо, пользующееся помещением Собственника, обеспечивает содержание в чистоте и порядке территорию, в радиусе не менее 5 метров прилегающую к помещению. Границы ответственности по уборке прилегающей территории согласовываются с Управляющей организацией. У отдельных входов в занимаемое помещение Собственник либо лицо, пользующееся помещением Собственника, обязаны устанавливать мусоросборники и содержать их, организовать сбор и вывоз отходов, образующихся в результате предпринимательской деятельности;

2.2.7. 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;

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

2.2.9. не использовать электрические приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не использовать индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации, не соответствующих противопожарным и санитарно-техническим нормам только при наличии письменного разрешения Управляющей организации.

Также без письменного разрешения Управляющей организации:

- не производить самостоятельного отключения систем инженерного оборудования многоквартирного дома;

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

- не допускать выполнение работ и совершения действий, приводящих к повреждению помещений или конструкций многоквартирного дома;

2.2.10. не производить переустройство и перепланировку помещений, переустройство балконов и лоджий, переустановку инженерного оборудования, установку дополнительного оборудования, размещение и установку на стенах здания наружной рекламы, баннеров, без получения разрешения в порядке, установленном действующим законодательством. Максимально допустимая мощность бытовых электроприборов, устанавливаемых на стенах здания, не должна превышать 100 Вт.



приборов, которые может использовать Собственник, определяется техническими возможностями электрических сетей многоквартирного дома, которая для многоквартирных домов с электроплитами составляет 2 кВт. (без учета мощности электроплиты). Электроснабжение Собственника осуществляется по третьей категории надежности;

2.2.11. в случае перехода права собственности на помещение Собственник обязан в разумный срок представить Управляющей организации сведения, подтверждающие данные обстоятельства.

### **Права и обязанности Управляющей организации:**

#### **2.3. Управляющая организация вправе:**

2.3.1. привлекать для исполнения обязательств по настоящему Договору третьих лиц, имеющих необходимые для этого лицензии, допуски, персонал и пр.;

2.3.2. принимать меры по организации взыскания задолженности по платежам за предоставленные услуги (выполненные работы) самостоятельно или с привлечением третьих лиц;

2.3.3. в порядке, установленном нормами действующего законодательства производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в помещениях Собственника, при необходимости снимать показания индивидуальных приборов учета воды, тепловой энергии, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему Договору, требовать устранения выявленных недостатков;

2.3.4. Совместно с Советом многоквартирного дома, а в случае отсутствия такового самостоятельно определять приоритеты расходования внесенной платы за техническое обслуживание в пределах годовой сметы;

2.3.5. требовать от собственников (нанимателей) своевременного внесения платы за техническую эксплуатацию, коммунальные услуги, услуги специализированных организаций;

2.3.6. вносить на голосование общего собрания собственников вопросы и предложения, касающиеся исполнения настоящего Договора;

2.3.7. в установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору;

2.3.8. осуществлять по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме целевые сборы;

2.3.9. не выполнять работы, не предусмотренные в Перечне работ, без соответствующего решения собственников;

2.3.10. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечив соблюдение нормативных требований;

2.3.11. осуществлять расчеты с Собственником с привлечением платежных агентов.

#### **2.4. Управляющая организация обязана:**

2.4.1. Оказывать услуги, выполнять работы в объеме, в сроки и надлежащего качества, предусмотренные жилищным законодательством, Договором и приложениями к нему. Обеспечить оказание услуг безопасных для жизни и здоровья собственников

(нанимателей) и лиц, проживающих в многоквартирном доме, не причиняющих вреда имуществу собственника, нанимателей;

2.4.2. Оказывать собственникам (нанимателям) собственными силами, либо с привлечением специализированных организаций услуги по сбору и вывозу твердых (жидких) бытовых отходов, эксплуатации и ремонту лифтового хозяйства, техническому и аварийно-диспетчерскому обслуживанию внутридомового инженерного оборудования;

2.4.3. Оказывать собственникам (нанимателям) собственными силами, либо с привлечением специализированных организаций услуги жилищно-коммунального назначения, оговоренные в Перечне работ;

2.4.4. 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, приема заявок о фиксации некачественного предоставления услуг;

2.4.5. Анализировать расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и выносить предложения по их изменению для утверждения в установленном порядке;

2.4.6. Осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома;

2.4.7. Планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме;

2.4.8. Контролировать качество поставляемых коммунальных услуг;

2.4.9. 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;

2.4.10. Обеспечить выполнение заявок собственников (нанимателей) по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту. Адреса и контактные телефоны, по которым принимаются заявки, указаны в Приложении 1 к настоящему Договору;

2.4.11. Обеспечить сохранность имеющегося в наличии технического паспорта на многоквартирный дом, и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом;

2.4.12. Осуществлять подготовку предложений: по постановке дома на капитальный ремонт, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежей собственников за капитальный ремонт в порядке, установленном решением общего собрания собственников и согласованном с Управляющей организацией;

2.4.13. Разъяснять собственникам (нанимателям) 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 оказания услуг в необходимом объеме, тем самым способствующих переходу многоквартирного дома в недопустимое состояние;

2.4.14. Использовать средства, поступающие в виде оплаты услуг по настоящему Договору от собственников (нанимателей) (за исключением средств, поступающих в



...управляющей организации за услуги по управлению, являющегося доходом Управляющей организации), строго в соответствии с их целевым назначением;

2.4.15. Информировать собственников (нанимателей) 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;

2.4.16. По итогам проведенного технического обследования многоквартирного дома и в соответствии с составленной дефектной ведомостью определить план мероприятий на календарный год, с разбивкой по видам и объемам услуг (работ), приоритетными видами услуг (работ) являются те услуги (работы), которые направлены на устранение недостатков, указанных в акте или дефектной ведомости, выявленных при принятии многоквартирного дома в управление;

2.4.17. Ежегодно предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год в течение (трех месяцев по истечении года управления) первого квартала текущего года. Указанный отчет доводится до сведения Собственника путем размещения на информационных досках, размещенных в подъездах многоквартирного дома (или иным доступным способом), а также размещается на информационном портале «Реформа ЖКХ» и персональном сайте управляющей организации;

2.4.18. Не допускать возникновения дебиторской задолженности ресурсоснабжающих организаций, в том числе в форме перечисленных таким организациям авансовых платежей, за счет платежей за коммунальные услуги, поступающих от собственников, нанимателей, свыше стоимости среднего объема конкретного вида коммунальных услуг, потребляемого нанимателями и лицами, проживающими в многоквартирном доме, за три месяца;

2.4.19. Соблюдать правила техники безопасности, пожарной безопасности, а также правила энергосбережения и энергетической эффективности при оказании Услуг. Выполнять обязательные мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества в многоквартирном доме;

2.4.20. Уведомлять собственников (нанимателей) помещений в доме путем размещения информации на информационных досках в подъездах многоквартирного дома о дате, времени и месте осуществления технических осмотров общего имущества в многоквартирном доме, приемки выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2.4.21. Осуществлять документальное оформление фактов оказания услуг (выполнения работ), в том числе, которые оказываются силами и средствами Управляющей организации;

2.4.22. В случае поступления от собственника соответствующего запроса (в устной или письменной форме), незамедлительно предоставлять достоверную информацию о ходе исполнения своих обязательств, в том числе о сложностях, возникающих при исполнении Договора управления; а также по требованию собственника, не позднее 5 (пяти) рабочих дней предоставлять информацию о подробной калькуляции стоимости выполненных работ (оказанных услуг), указанной в актах выполненных работ;

2.4.23. После каждого проведения работ в многоквартирном доме и на прилегающей территории осуществить сбор и вывоз оставшихся после оказания услуг мусора (отходов), а также отработанных масел, смазок, ветоши и расходных материалов,



относящихся к отходам 1,2,3,4 класса опасности и утилизировать их в организациях имеющих сертификацию и разрешение на утилизацию данного вида отходов, а в случае привлечения сторонних, подрядных организаций для выполнения работ (оказания услуг), обеспечить соблюдение данных требований такими организациями;

2.4.24. Не предоставлять другим лицам и не разглашать иным способом конфиденциальную информацию, полученную в результате исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом, в том числе персональные личные данные собственников помещений в доме, нанимателей помещений, адреса их проживания, контактные телефоны и иную информацию о них и членах их семей. В случае заключения договоров со сторонними организациями, в том числе с оператором начислений расчетного центра или иными платежными агентами, предусмотреть в заключаемых договорах обязанность таких организаций по соблюдению требований по конфиденциальности, изложенных в настоящем пункте;

2.4.25. Фиксировать в журнале регистрации, который должен вестись в Управляющей организации в электронном и (или) бумажном виде, факты предоставления Собственникам (Нанимателям), лицам, проживающим в жилых помещениях многоквартирного дома коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность таких перерывов;

2.4.26. В течение календарного месяца с момента получения соответствующего заявления осуществлять уменьшение (пересчет) размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги вплоть до полного освобождения потребителей от оплаты конкретного вида услуг в порядке, установленном действующим законодательством;

2.4.27. Если в ходе выполнения работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме и на придомовой территории демонтируются (заменяются новыми) неисправные запасные части, комплектующие или отдельные элементы общего имущества собственников помещений в доме, такие демонтированные запасные части, комплектующие, отдельные элементы должны быть переданы на хранение председателю Совета многоквартирного дома. В случае невозможности передать указанное имущество председателю многоквартирного дома, имущество подлежит утилизации силами Управляющей организации;

2.4.28. Управляющая организация обязуется раскрывать информацию о своей деятельности в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731.

### **3. Размер платы за услуги и порядок её внесения**

3.1. Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее, чем один год. По истечении данного срока размер оплаты может быть изменен только на основании принятого решения общего собрания собственников помещений, с учетом предложений Управляющей организации по результатам отчета за отработанный период.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги и услуги специализированных организаций рассчитывается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4. Управляющая организация совместно с Советом многоквартирного дома, а в случае отсутствия такового самостоятельно определяет приоритеты направления расходования платы за содержание и текущий ремонт в пределах сметы услуг (работ) по текущему ремонту и техническому обслуживанию общего имущества.

3.5. Средства, поступившие в виде платы за осуществление функций управления многоквартирным домом, являются доходом Управляющей организации и подлежат отражению отдельной строкой в отчете Управляющей организации по результатам работы.

3.6. Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается решением общего собрания собственников дома в соответствии с нормами Жилищного Законодательства. Отчисления на капитальный ремонт носят накопительный и целевой характер. При выборе иного способа управления многоквартирным домом неизрасходованные накопления по капитальному ремонту передаются иному юридическому лицу, осуществляющему функции управления многоквартирным домом.

3.7. Оплата коммунальных услуг производится по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством. Оплата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

3.8. Плата по настоящему Договору вносится Управляющей организацией либо лицу, уполномоченному Управляющей организацией, ежемесячно до десятого 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 первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.9. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя все расходы Управляющей организации, необходимые для выполнения ею своих обязательств по Договору в полном объеме, предусмотренном настоящим Договором и приложениями к нему, и надлежащего качества, в том числе: все подлежащие к уплате налоги, сборы и другие обязательные платежи; транспортные расходы; стоимость работ, оборудования, материалов; стоимость всех необходимых погрузочно-разгрузочных работ; командировочные расходы сотрудников; расходы, связанные с заключением договоров со сторонними, подрядными организациями и ресурсоснабжающими организациями в целях надлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных жилищным законодательством и настоящим Договором; а также иные расходы, связанные с оказанием Управляющей организацией Услуг в соответствии с предметом настоящего Договора.

3.10. 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 настоящего Договора взаимодействие и ответственность Сторон**

4.1. Для обеспечения контроля Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством предоставляет собственникам (нанимателям) отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение квартала по окончании года управления путем размещения на доске объявлений, а в случае ее отсутствия на площадке первого этажа каждого подъезда. Указанный отчет, также размещается управляющей организацией на информационном портале «Реформа ЖКХ» и персональном сайте управляющей организации.

4.2. Для осуществления контроля по настоящему Договору Управляющая организация обязана организовать учет доходов и расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, 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 освобождается от ответственности за вред, причиненный собственникам (нанимателям), если:  
- вред возник вследствие непреодолимой силы.

4.5. Лица, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и законодательством об административных правонарушениях.

4.6. Собственник взаимодействует с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей в доме.

4.7. Контроль над деятельностью Управляющей организации осуществляется Собственником лично либо через Совет многоквартирного дома, Председателя Совета многоквартирного дома, иных лиц уполномоченных действовать от имени собственников помещений в доме.

4.8. Недостатки, выявленные Собственником или уполномоченным представителем в доме, фиксируются в письменном виде (актом).

4.9. Недостатки при выполнении работ по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту, выявленные Собственником или уполномоченным представителем в доме, фиксируются в письменном виде (актом) с участием Управляющей организации.

4.10. В случае оказания Управляющей организацией Услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную предельную длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению (пересчету) на основании соответствующего заявления собственника (нанимателя) в порядке, установленном Правилами изменения размера 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 15 августа 2006 г. N 491).



## **5. Срок действия и порядок расторжения Договора**

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключается сроком на 1 год.

5.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены (ч.6 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут собственниками на основании решения общего собрания собственников о выборе иного способа управления, с уведомлением Управляющей организации не менее чем за 2 месяца.

5.4. Управляющая организация не имеет права в одностороннем порядке досрочно прекратить Договор.

5.5. Управляющая организация не менее чем за 30 дней до даты окончания Договора должна предоставить собственникам отчет о выполненных работах, сведения об оставшихся средствах, накопленных по статье «текущий ремонт», «капитальный ремонт», а также передать техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом вновь выбранной управляющей организацией либо собственнику, указанному в решении общего собрания. Не позднее чем через 60 дней от даты прекращения Договора Управляющая организация перечисляет на р/счет вновь выбранной управляющей организации денежные средства, накопленные по статье «капитальный ремонт», «текущий ремонт» о чем составляется соответствующий акт.

5.6. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Заключительные положения**

6.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Республики Карелия.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами.

6.3. Все уведомления и сообщения должны направляться Сторонами в письменной форме.

6.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1 «Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок»;

Приложение 2 «Перечень коммунальных услуг»;

Приложение 3 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение 4 «Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

6.5. Условия Договора приняты собственниками дома и являются одинаковыми для всех собственников.

## 7. Юридические адреса и реквизиты сторон

### Управляющая организация:

ООО «Петрозаводская  
коммунальная компания»

185014, г. Петрозаводск,  
пер. Попова, 7. тел.: 330-440  
ОГРН 1111001008304  
ИНН/КПП 1001247468/100101001  
БИК 048602673  
р/с 40702810725000106072  
в ПАО «Сбербанк»,  
Карельское отделение № 8628

Директор

(А.В. Шаханов)

### Собственник:

Фам

Им

Отч

пас

выд

М

М

Д

Д

Д

Д

М

М

Ф

И

С

г

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

и

Приложение № 1 к договору управления  
многоквартирным домом  
№ 6а по проезду Скандинавский  
в городе Петрозаводске  
от 01.09.2016 г.

**Адреса и телефоны диспетчерских служб,  
по которым осуществляется прием заявок**

ООО «Петрозаводская коммунальная компания» Адрес: 185014, г.Петрозаводск, переулок Попова, д.7	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 праздничные и выходные дни)	63 – 51 – 28
Единая диспетчерская служба (ЕДДС) г. Петрозаводска	051
ООО «Расчетно-деловой центр» (начисление платы за жилищные услуги) Адрес: 185014, г.Петрозаводск, переулок Попова, д.7	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 организации	Каждая среда с 15.00 до 17.00 час.
Сайт ООО «Петрозаводская коммунальная компания»	pkk.karelia.ru
Адрес электронной почты	pkk-karelia@yandex.ru

Управляющая организация:

Собственник:

Директор

(А.В. Шаханов)



Приложение № 2 к договору управления  
многоквартирным домом  
№ 6а по Скандинавскому проезду  
в городе Петрозаводске  
от 01.09.2016 г.

**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
<b>I. Холодное водоснабжение</b>	
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 (СНиП 2.04.02-84*)
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
<b>II. Горячее водоснабжение</b>	
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 (СанПиН 2.1.4.2496-09)
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2>:	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 (СанПиН 2.1.4.2496-09)	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
<b>III. Водоотведение</b>	
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)
<b>IV. Электроснабжение</b>	
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	отклонение напряжения и частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	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 (ГОСТ Р 51617-2000)	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	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается



Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	

<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 (ГОСТ Р 51617-2000).

<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 (ГОСТ 30494-96).

**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. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

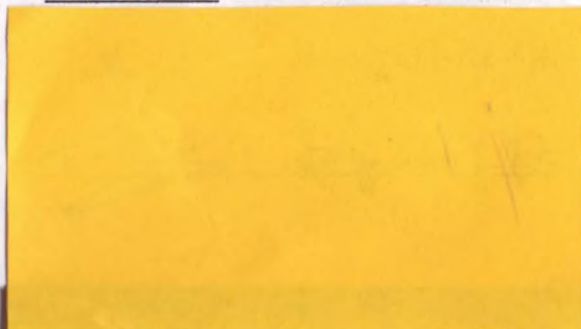
Управляющая организация:



Директор

(А.В. Шаханов)

Собственник:



Приложение № 3 к договору управления  
многоквартирным домом  
№ 6а по Скандинавскому проезду  
в городе Петрозаводске  
от 01.09.2016 г.

**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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки, 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), в том числе электронная система домофонной связи состоящая из устройств, передающих сигнал от вызывного блока к переговорному устройству, автоматических запирающих устройств и прочего оборудования необходимого для надлежащего функционирования системы;

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 трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Управляющая организация:

Директор

(А.В. Шаханов)

Собственник:



Приложение № 4 к договору управления  
многоквартирным домом  
№ 6а по Скандинавскому проезду  
в городе Петрозаводске  
от 01.09.2016 г.

**Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению  
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме  
на период с 01.09.2016 г. по 31.08.2017 г.**

ВИД РАБОТ	Плата за 1 кв.м. в месяц
<b>1. Услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч.:</b>	
Услуги управляющей организации (организация содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме; организация предоставления коммунальных услуг собственникам помещений; ведение бухгалтерского и налогового учета, юридическое сопровождение, претензионная работа )	2,01
Услуги расчетно-вычислительного центра	0,51
Услуги Паспортной службы	0,18
<b>2. Система отопления и ГВС</b>	
<p>Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Выполнение заявок собственников помещений в части обслуживания общедомового имущества.</p> <p>Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем</p>	0,57



водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности оборудования. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Выполнение заявок собственников помещений в части обслуживания общедомового имущества. Пломбировка индивидуальных приборов учета воды.

Снятие и предоставление в соответствующие организации показаний общедомовых приборов учета холодного водоснабжения, тепловой и электрической энергии.

#### 5. Аварийная служба

1,01

#### 6. Конструктивные элементы

Общие (плановые) осмотры здания (фундамент, стены, оконные и дверные проемы, помещения общего пользования, крыша, кровля, оголовки)

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

0,20

#### 7. Санитарное содержание

1) Уборка коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов 2 влажных/2 сухих в месяц

2) Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон - 2 раза в год

3) Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - 1 раз в год

1,29

Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (далее - придомовая территория), в холодный период года; сдвигание свежевывпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, уборка мусорокамеры.

1,42

Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, уборка и выкашивание газонов; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

### 3. Электрооборудование

Снятие показаний и контроль работоспособности индивидуальных приборов учета электрической энергии ежемесячно (при наличии доступа к приборам)

Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. Выполнение заявок собственников помещений в части обслуживания общедомового имущества.

0,34

### 4. Водоснабжение и канализация

Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков;

1,62

Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков

Механизированная уборка дворовой территории	0,31
Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	3,54
8. Эксплуатация и ремонт лифтового оборудования (с уборкой кабин лифтов 2 раза в месяц), страховой взнос включен	2,80
<b>ИТОГО:</b>	<b>15,80</b>

Управляющая организация:

Собственник:

Директор

(А.В. Шаханов)

